

VŠB - Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

**Investiční záměr rekonstrukce budovy bývalého
středního odborného učiliště v Dolním Benešově na
sociální byty**

Investment project of the reconstruction of the former
vocational school in Dolni Benesov to social housing

Student:

Bc. Petr Giňovský

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Česelský Jan, Ph.D.

Ostrava 2016

ANOTACE DIPLOMOVÉ PRÁCE

Giňovský, P., Bc.: *Investiční záměr rekonstrukce budovy bývalého středního odborného učiliště v Dolním Benešově na sociální byty*, Ostrava, VŠB – Technická univerzita Ostrava, Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební, 2016, Diplomová práce, Vedoucí: Ing. Česelský Jan, Ph.D., 66 stran

Diplomová práce se zabývá rozbořem problematiky sociálního bydlení, které je současným problémem ve městech České republiky, ale také ve státech EU. Předmětem této diplomové práce je zhotovený návrh rekonstrukce budovy bývalého středního odborného učiliště na sociální bydlení ve městě Dolní Benešov formou investičního záměru. Vzhledem k tomu, že je objekt v současné době nevyužitý, bylo zapotřebí navrhnout změnu jeho funkčního a dispozičního řešení. Návrh nového řešení je zpracován ve variantní formě, přičemž v první variantě je dbáno na stávající uživatele, kterým je vyhrazena část komplexu a v druhé variantě je komplex zcela využit pro sociální bydlení, pro který má v budoucnu sloužit.

Klíčová slova:

Sociální bydlení, rekonstrukce, investiční záměr

ANNOTATION OF MASTER'S THESIS

Giňovský, P., Bc.: *Investment project of the reconstruction of the former vocational school in Dolni Benesov to social housing*, Ostrava, VŠB – Technical university of Ostrava, Department of Urban Engineering, Faculty of Civil Engineering, 2015, Master's labour, Thesis supervisor: Ing. Česelský Jan, Ph.D., 66 pages

This thesis is focused on the issue of social living, which is a current problem in the towns of the Czech Republic as well as EU countries. The subject of this thesis is the reconstruction proposal of the former secondary vocational school of social living in Dolni Benesov by form of investment plan. The proposal is based on changing the function and the layout of the object, because it is currently unusable. A new solution draft is designed in the form of variants. The first is focused on current users who live in the part of the object, the second is focused on social housing. This will be the purpose of the object in the future.

Key words:

Social housing, reconstruction, investment plan

Seznam použitého značení

Zkratka:	Význam:
ČSN	Česká státní norma
DN	Diameter nominal - jmenovitá světlost
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
FOD	Fond ohrožených dětí
IČ	Identifikační číslo
MHD	Městská hromadná doprava
MJ	Měrná jednotka
NP	Nadzemní podlaží
NTL	Nízký tlak
Obr.	Obrázek
PP	Podzemní podlaží
SmVaK	Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.
SO	Stavební objekt
STL	Střední tlak
Tab.	Tabulka
WC	Water closet – splachovací mísa
Kč	Korun českých
m	Metr
mm	Milimetr

Obsah diplomové práce:

1	Úvod.....	11
1.1	Cíl diplomové práce	11
1.2	Podklady ke zpracování	11
2	Rekapitulace teoretických východisek	13
2.1	Legislativa.....	13
2.2	Názvosloví.....	13
2.3	Typologické požadavky pro obytné budovy	16
2.3.1	<i>Zásady navrhování řešených prostor</i>	<i>17</i>
2.3.2	<i>Zásady navrhování venkovních prostor.....</i>	<i>19</i>
3	Sociální bydlení	22
3.1	Sociální bydlení v České republice	22
3.1.1	<i>Legislativa,</i>	<i>23</i>
3.1.2	<i>Koncepce sociálního bydlení</i>	<i>24</i>
3.2	Sociální bydlení v státech Evropské unie.....	27
4	Popis řešené oblasti	30
4.1	Základní údaje o městě Dolní Benešov	30
4.2	Základní údaje o řešeném území	30
4.3	Poloha řešeného objektu	31
4.4	Obecné údaje o řešeném objektu.....	32
4.5	Aktuální stav objektu	33
4.6	Aktuální stav okolí objektu	33
4.7	Dopravní dostupnost objektu	33
4.8	Zhodnocení nezbytnosti investiční akce.....	34
5	Variantní řešení investičního záměru	35
5.1	Investiční záměr – varianta A.....	35
5.1.1	<i>Identifikační údaje o stavbě.....</i>	<i>35</i>
5.1.2	<i>Odůvodnění investičního záměru.....</i>	<i>35</i>
5.1.3	<i>Základní údaje o stavbě.....</i>	<i>37</i>
5.1.4	<i>Podmiňující předpoklady.....</i>	<i>43</i>
5.1.5	<i>Stavební část.....</i>	<i>43</i>

5.1.6	<i>Technologická část</i>	47
5.1.7	<i>Provádění výstavby.....</i>	47
5.2	Investiční záměr – varianta B	48
5.2.1	<i>Identifikační údaje o stavbě.....</i>	48
5.2.2	<i>Odůvodnění investičního záměru.....</i>	48
5.2.3	<i>Základní údaje o stavbě.....</i>	50
5.2.4	<i>Podmiňující předpoklady.....</i>	55
5.2.5	<i>Stavební část.....</i>	55
5.2.6	<i>Technologická část</i>	59
5.2.7	<i>Provádění výstavby.....</i>	59
6	Zhodnocení finančních aspektů a efektivnosti záměru	61
6.1	Zhodnocení návrhu.....	61
6.2	Celkové náklady na rekonstrukci objektu.....	62
6.3	Ceny pronájmu bytů.....	63
6.3.1	<i>Cena pronájmů jednotlivých bytů - Varianta A.....</i>	64
6.3.2	<i>Cena pronájmů jednotlivých bytů - Varianta B.....</i>	65
6.4	Ekonomické zhodnocení návrhu	65
6.4.1	<i>Varianta A</i>	66
6.4.2	<i>Varianta B</i>	66
7	Závěr	67
8	Seznam použité literatury	69
9	Seznam tabulek	72
10	Seznam obrázků	74
11	Seznam grafu	75
12	Seznam příloh.....	76
13	Seznam výkresové části	77

1 Úvod

Bydlení je jedna z hlavních potřeb každého člověka. Nároky na bydlení prošly během minulosti různými změnami a dnes bydlení odpovídá o ekonomické úrovni každého člověka. Jsou však ve společnosti i lidé ze slabších sociálních skupin, pro které se společnost snaží poskytnout jednodušší bydlení.

Sociální bydlení je určené pro lidi v tísní tedy pro bezdomovce, lidi v azylových domech, dlouhodobě nezaměstnané, oběti domácího násilí apod. Jedná se o skupiny obyvatel, kteří si nemohou ze sociálních nebo jiných příčin zaopatřit vlastní bydlení.

Výše finančních výdajů za nájemné v sociálních bytech se pohybuje výrazně níže než u klasického nájemního bydlení. Tento fakt je důsledkem finanční podpory státu prostřednictvím finančních příspěvků, které mají pomoci lidem v hmotné nouzi zvládnout náklady za bydlení. Systém sociálního bydlení by také měl zajistit neustálé zmenšující se počty lidí bez domova, v různých institucích apod. a zajistit finančně dostupné bydlení, který by bylo přidělováno na základě sociálních měřítek společnosti.

Je zřejmé, že dispoziční uspořádání prostorů bývalé školy nebude odpovídat požadavkům na sociální bydlení. Výsledný návrh rekonstrukce budovy, bude proto vytvořen a koncipován vzhledem k lidem, kteří budou tyto prostory obývat. Především se jedná o osoby těžce pohybově postižené. Zároveň by byl návrh zaměřen z hlediska bezbariérovosti tak, aby bylo možno zpřístupnit objekt k užívání a bylo umožněno se v nich volně pohybovat těmito osobami.

1.1 Cíl diplomové práce

Předmětem této diplomové práce je Investiční záměr rekonstrukce objektu na sociální bydlení. Cílem diplomové práce je vyhotovení návrhu dispozičního řešení včetně úpravy okolí objektu a to ve variantní formě tak, aby bylo možno objekt v budoucnu využívat osobami ze slabších sociálních skupin.

1.2 Podklady ke zpracování

Podkladem k zpracování této diplomové práce sloužili:

- Územní plán města Dolní Benešov,

- Katastrální mapa,
- Projektová dokumentace stavby z roku 2000,
- Odborná literatura,
- a Vlastní fotodokumentace.

2 Rekapitulace teoretických východisek

2.1 Legislativa

V rámci rekonstrukce objektu, je potřeba se řídit platnými zákony, vyhlášky případně normami, které se týkají územního plánování a stavebnímu řádu. Základní nařízení, které upravuje architektonické a dopravní bariéry je:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který stanovuje obecné požadavky na výstavbu a zároveň požadavky na materiály a produkty splňující předpoklady bezbariérového užívání. [6]

Dalšími předpisy vztahujícími se k této problematice jsou především:

- Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, která stanovuje technické nároky na stavby a jejich jednotlivé části, [7]
- Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, která stanovuje podmínky pro řešení staveb,
- Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Na tyto vyhlášky dále navazují i příslušné normy, zejména:

- Norma ČSN 73 7301 o obytných budovách,
- Norma ČSN 73 0833 budovy pro bydlení a ubytování.

Základní požadavky na zařízení bytu stanovuje pak norma ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů. Tato norma vymezuje nároky na základní a doplňkové zařízení bytu, zabudované zařízení a úložné prostory.

2.2 Názvosloví

Stavba

Stavbou jsou všechny díla vzniklé stavební či montážní činností. Mohou být stálé nebo provizorní. Stavby sloužící pro pobyt osob jsou označovány jako budovy. [1]

Změny staveb

Změnami dokončených staveb jsou:

- nástavba, kterou se stavby zvětšují,
- přístavba, kterou dochází k rozšíření stávající stavby s kterou je přístavba navzájem propojená,
- stavební úpravy, kterými jsou zachovány vnější výškové a půdorysné vymezení stavby. [4]

Budova

Stavba sloužící pro pobyt lidí, často ohraničená vnějšími obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [1]

Obytná budova

Stavba, která je uzpůsobená pro trvalé bydlení, z níž dvě třetiny podlahové plochy tvoří byty. Do podlahové plochy nejsou zahrnuty plochy společných komunikací a společného domovního vybavení. [9]

Obytná část budovy

Obytná část je taková část domu, kterou tvoří prostory a byty sloužící domovní komunikaci v horizontálním či vertikálním směru včetně domovního vybavení, které připadá jednotlivým bytům. [9]

Rekonstrukce

Rekonstrukcí se považuje fyzická obnova objektu do původního stavu. Jedná se o změny konstrukčních či technologických částí, majetku, změny půdorysného či výškového

uspořádání a často je spjata s modernizací. Následkem toho je změna technických kritérií, funkce či účelu. [1, 3]

Modernizace budov

Jedná se o vylepšení budovy novými či chybějícími zařízeními jako jsou hygienické místnosti, etážové vytápění, kuchyňské linky a také zlepšení dispozičního uspořádání, znemožnění průchodnosti místností, vytvoření nových prostor pro skladování a jiné. [3]

Byt

Bytem je souhrn pokojů, které jsou vzájemně propojené a uzavřené jako celek. Byt musí zahrnovat minimálně jednu obytnou místnost a musí splňovat základní požadavky, především z hlediska prostorové a plošné kapacity, dále na osvětlenost a jiné. [2]

Obytná místnost

Obytná místnost je částí bytu, která je určená k trvalému bydlení a musí splňovat požadavky na denní osvětlení, velikost plochy, musí mít dostatečnou světlou výšku, dále musí být umožněno větrání okenními konstrukcemi a musí být vytápěna. Obytnou místnost zejména tvoří obývací pokoj, ložnice, kuchyně, jídelna. Velikost obytné místnosti musí být nejméně 8 m², a v případě bytu o jedné obytné místnosti, musí tato místnost mít alespoň 16 m². [2]

Podlaží

Podlaží je vymezená úroveň budovy nad či pod zemí a odpovídá počtu podlah v budově. Jedná se o jeden ze základních údajů o budově. Nadzemní podlaží se ve stavebních výkresech označuje jako 1.NP, 2NP, atd. Podzemní podlaží jsou pak označovány zkratkou 1.PP, 2.PP, apod. [5]

Sociální bydlení

Jedná se o bydlení, které řeší selhání trhu s bydlením, je zacílena na osoby, které nemohou najít přiměřené bydlení odpovídající jejich peněžním prostředkům na trhu s bydlením, jsou

dány pravidla přiřazování, poskytuje bydlení odpovídající úrovni, využívá podpory z veřejných prostředků, je poskytováno na základě neziskového charakteru, je řízeno orgány státu. [17]

Investice

Hmotné a finanční zdroje, které jsou vynaloženy na pořizování nového hmotného majetku stavby, eventuálně takové majetku pro rekonstrukce, pokud má rovněž povahu stavby. [14]

Investiční proces

Jsou všechny operace a činnosti, počínaje přípravou, realizací, využitím a odstraněním investice. [14]

Investiční cyklus

Časový úsek od počátečního nápadu o investici až po její likvidaci. [14]

Investiční záměr

Jedna z forem předběžné studie projektu pro předběžné rozhodnutí o pokračování přípravných fází investičního projektu. Výše nepřesnosti dosahuje až 20-30% z důvodu práce s expertními odhady. [14]

2.3 Typologické požadavky pro obytné budovy

Při návrhu je třeba respektovat potřeby, nároky a umožnit osobám tělesně postiženým bezpečný pohyb a orientaci a umožnit dostatečný manipulační prostor. Byty určené pro sociálně slabší jedince či rodiny musí být provedeny tak, aby nesnižovali jejich lidskou důstojnost.

Nároky na jednotlivé místnosti obytné budovy jsou odvozeny od jejich prostorových a funkčních požadavků. Požadavky na obytné budovy jsou stanoveny

normou ČSN 73 4301. Jednotlivé místnosti bytu jsou uspořádány podle nároků sociálních, hygienických a stavebně fyzikálních.

2.3.1 *Zásady navrhování řešených prostor*

Prostory obytných budov se dělí z hlediska jejich funkčního využití na prostory s hlavní a vedlejší funkcí, pomocné prostory a komunikační prostory.

Obytné místnosti musí respektovat zásady osvětlenosti denním světlem, musí je být možno vytápět s možností regulace a musí být přirozeně větratelné. Základní nároky jsou ovlivněny především výškou parapetu od podlahy, která má být maximálně 900 mm a zároveň výška nadpraží okna nesmí být níže než 2200 mm. Okno by mělo být usazeno alespoň 1500 mm od rohu místnosti. Tyto otvory by měli být minimálně 900 mm široké. Do všech obytných místností by mělo být uděleno přemístit předmět o velikosti 1800 x 600 x 1800 mm.

Hlavní domovní komunikace v obytných budovách musí umožnit přepravu předmětu o rozměrech 1950 x 800 x 1950 mm do všech bytů přístupných z této domovní komunikace. Šíře domovní komunikace musí být stejná nebo větší než je šíře schodišťového ramene. Šíře vedlejších komunikací, které neslouží přístupu k jednotlivým bytům, musí být nejméně 1,1 m a její nejmenší průchodná výška musí být alespoň 2,1 m. Sklon schodišťového ramene u obytného domu bez výtahu maximálně 33° a v domech s výtahem pak maximálně 35°.

Nejmenší podchodná výška pro vstupní prostor bytu je alespoň 2100 mm. Šíře vstupních dveří má být nejméně 900 mm a musí být umožněno otevření dveří do vstupního prostoru bytu. Vstupní prostor bytu musí být navržen tak, aby bylo možné odložení šatstva a obuvi, jeho šíře má být nejméně 1,1 m a v případě že tento prostor plní funkci spojovací chodby, může být v těchto místech jeho šířka zmenšena na 0,8 m.

Dispozice bytu by měla být uspořádána tak, aby její provoz byl efektivní, tzn. řazení jednotlivých prostorů podle jejich funkčních zón na denní a noční zónu a jejich vzájemné propojení. Denní zónou rozumíme zejména prostory vstupní komunikace, obývací pokoj, jídelnu či hygienické zázemí. Mezi noční zóny mohou být začleněny ložnice, koupelny a další.

Jednotlivé obytné místnosti musí splňovat požadavek na nejmenší světlou výšku, která je stanovena na 2,6 m. Místnosti musí být vybaveny zařízením podle normy ČSN 73 4305 zařiditelnost bytů. Z obytné místnosti a kuchyně nesmí být přímý vstup do toalety.

Obývací pokoje by měli být široké nejméně 3,3 m. Nejmenší podlahovou plochu, které by tyto místnosti měli zabírat je 16 m², tato plocha se dále zvětšuje v případě více obytných místností bytu, možnosti stolování, lůžka nebo v případě osob pohybově postižených, kteří vzhledem ke svým pohybovým omezením potřebují větší manipulační prostor. Nejmenší šíře ložnice s jedním lůžkem nemá být menší než 1,95 m a v případě ložnice s dvojlůžkem je tato šířka minimálně 2,4 m. Výška kuchyňské linky je normou stanovena na 860 mm, nicméně ideální výška je stanovena na základě individuálních potřeb uživatelů, zejména je závislá na výšce uživatele. Velikosti jednotlivých místností v bytě jsou znázorněny níže v Tab. 1.

Tab. 1 Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu [9]

<i>Funkční využití obytné místnosti</i>	<i>Minimální plocha</i>	<i>Charakteristika bytu</i>
<i>Obývací pokoj bez stolování</i>	<i>16 (20) m²</i>	<i>1 a 2 obytnými místnostmi</i>
	<i>18 (22) m²</i>	<i>3 a 4 obytné místnosti</i>
	<i>20 (24) m²</i>	<i>více než 4 obytné místnosti</i>
<i>Obývací pokoj se stolováním</i>	<i>16 (20) m²</i>	<i>1 a 2 obytnými místnostmi</i>
	<i>21 (24) m²</i>	<i>3 a 4 obytné místnosti</i>
	<i>24 (26) m²</i>	<i>více než 4 obytné místnosti</i>
<i>Obývací pokoj bez stolování a 1 lůžkem</i>	<i>16 (20) m²</i>	<i>1 a 2 obytnými místnostmi</i>
	<i>20 (24) m²</i>	<i>3 obytné místnosti</i>
<i>Obývací pokoj se stolováním a 1 lůžkem</i>	<i>18 (22) m²</i>	<i>1 a 2 obytnými místnostmi</i>
<i>Pracovní kuchyně</i>	<i>5 (7) m²</i>	<i>1 - 3 obytnými místnostmi</i>
	<i>6 (8) m²</i>	<i>4 obytné místnosti</i>
	<i>8 (10) m²</i>	<i>více než 4 obytné místnosti</i>
<i>Kuchyně s úplným stolováním</i>	<i>6 (8) m²</i>	<i>1 a 2 obytnými místnostmi</i>
	<i>10 (12) m²</i>	<i>3 obytné místnosti</i>
	<i>12 (14) m²</i>	<i>4 obytné místnosti</i>
	<i>15 (17) m²</i>	<i>více než 4 obytné místnosti</i>
<i>Obytná kuchyně, nahrazující obývací pokoj</i>	<i>16 (22) m²</i>	<i>1 obytná místnost</i>
	<i>18 (24) m²</i>	<i>2 obytné místnosti</i>
<i>Obytná kuchyně s jedním lůžkem nahrazující obývací pokoj</i>	<i>16 (24) m²</i>	<i>1 obytná místnost</i>
<i>Ložnice s 1 lůžkem</i>	<i>8 (12) m²</i>	
<i>Ložnice se 2 lůžky</i>	<i>12 (17) m²</i>	

Pozn.: Údaje v závorkách udávají doporučené nejmenší plochy místností bytů pro těžce pohybově postižené osoby.

2.3.2 Zásady navrhování venkovních prostor

Parkovací a odstavná stání se zřizují u všech záměrů dopravy a to u staveb občanské vybavenosti, bytových staveb, staveb produkčních a jiných. Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily se budují jako oddělené plochy mimo plochy místních komunikací v samostatných objektech nadzemních, tak podzemních, které jsou součástí bytového nebo nebytové charakteru. [11]

Jedná se o plochy, které jsou ze všech čtyř stran uzavřené a jejich plocha je větší než 200 m², které musí mít možnost příjezdu či odjezdu průjezdem o šířce minimálně 3,5 m a výšce 4,1 m. [2] Zpřístupnění obytné budovy, má být řešeno hlavním vstupem z veřejné komunikace. Šíře vstupních dveří má být alespoň 900 mm a tyto dveře nesmějí být otočné nebo kyvné.

Stanovení počtu parkovacích stání

Stanovení počtu parkovacích stání u staveb je určen výpočtem podle normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Pro výpočet je potřeba určit základní počet stání podle tabulky 34 této normy. Je nezbytné znát koeficient intenzity vlivu automobilizace uvedený v Tab. 2, míru redukce počtu stání viz Tab. 3 podřízené charakteru území, uvedeném v Tab. 4. [11]

Tab. 2 Součinitel vlivu automobilizace [10]

k_a	součinitel vlivu stupně automobilizace						počet vozidel / 1.000 obyvatel 1 vozidlo / počet obyvatel
	700	600	500	400	333	290	
stupeň automobilizace	1: 1,43	1:1,67	1: 2,0	1:2,5	1:3,0	1:3,5	
Součinitel	1,75	1,5	1,25	1,0	0,84	0,73	

Tab. 3 Součinitel redukce počtu stání [10]

Skupina		Součinitel k_p		
		A	B	C
1	obce do 5 000 obyvatel	1	-	-
2	obce (města) do 50 000 obyvatel	1	0,8	0,4
3	obce (města) nad 50 000 obyvatel	1	0,6	0,25
Stupeň úrovně dostupnosti		1 – 2	3	4
POZNÁMKA Při nižší úrovni dostupnosti lze redukci počtu stání podle součinitele k_p snížit, naopak při dobré dostupnosti (např. pěší docházkou) lze redukci zvýšit.				

Tab. 4 Charakter území [10]

skupina A	obce (města) nad 50 000 obyvatel – stavby s nadměstským významem na hranici souvislé zástavby, nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou
	obce (města) do 50 000 obyvatel – veškeré stavby mimo centrum města (mimo historické jádro, městskou památkovou rezervaci apod.), nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou
	obce do 5 000 obyvatel – všechny stavby na území obce bez redukce, velmi nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou
skupina B	obce (města) nad 50 000 obyvatel – stavby celoměstského i nadměstského významu uvnitř zastavěného území obce, mimo centrum města (mimo historické jádro, městskou památkovou rezervaci apod.), dobrá kvalita obsluhy území veřejnou dopravou
	obce (města) do 50 000 obyvatel – stavby v centru obce, ale mimo historické jádro, městskou památkovou rezervaci, dobrá kvalita obsluhy území veřejnou dopravou
	obce do 5 000 obyvatel – bez redukce
skupina C	obce (města) nad 50 000 obyvatel – stavby v centru obce, v historickém jádru, v památkové rezervaci, velmi dobrá kvalita obsluhy území veřejnou dopravou
	obce (města) do 50 000 obyvatel – stavby v historickém jádru, v památkové rezervaci
	obce do 5 000 obyvatel – bez redukce
POZNÁMKA Redukce ve skupině C se nepoužije v případě, kdy stání mají pokrýt stávající deficit v území a záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.	

Technické požadavky na parkovací stání

Zásady pro uspořádání a velikost jednotlivých parkovacích stání vychází z normy ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel. Umístění parkovacích ploch je potřeba přizpůsobit skupině uživatelů. Návrh parkovacích ploch se volí v co nejkratší možné docházkové vzdálenosti od navrhovaného objektu.

Parkovací stání jsou rozlišena podle jednotlivých tříd vozidel, skupin uživatelů a podle vztahu k pozemní komunikaci. Rozměrové požadavky na jednotlivé parkovací stání jsou uvedeny v Tab. 5. Sklon parkovacích stání v příčném směru maximálně 5%, v podélném směru maximálně 3%.

Tab. 5 Rozměry parkovacích stání pro osobní a lehká užitková vozidla (dodávky) při kolmém a šikmém řazení [10]

Řazení vozidel	Skupina vozidel	Základní šířka stání ^{*)}	Skutečná šířka stání	Rozšíření krajního stání (bezpečnostní odstup)	Délka stání	Převis vozidla	Šířka jízdního pruhu/pásu ^{**)} – jízda vpřed (bez nadjetí)	Šířka jízdního pruhu/pásu ^{**)} – couvání
		a (m)	g (m)	d (m)			b (m)	e (m)
Kolmé	osobní	2,50	2,50	0,25	5,00	0,50	6,00	4,75
		2,65	2,65				5,75	4,25
		2,80	2,80				4,25	3,75
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,40	6,50	0,50	7,75	6,25
		2,90	2,90				7,00	6,00
		3,10	3,10				5,50	5,50
Šikmé 75°	osobní	2,50	2,50	0,25	5,30	0,50	5,00	
		2,75	2,65				4,25	
		2,90	2,80				3,25	
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,40	6,80	0,50	6,25	
		3,00	2,90				5,25	
		3,20	3,10				3,75	
Šikmé 60°	osobní	2,50	2,50	0,25	5,20	0,50	3,50	
		3,10	2,65				3,00	
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,40	6,60	0,50	4,25	
		3,35	2,90				3,50	
Šikmé 45°	osobní	2,55	2,50	0,25	4,80	0,50	3,00	
		3,75	2,65				2,50	
	lehká užitková (dodávka)	2,90	2,75	0,25	6,00	0,50	3,50	

*) Při návrhu parkovacích stání se s ohledem na místní podmínky upřednostňuje menší šířka stání a větší šířka jízdního pásu.

**) V závislosti na místních podmínkách (povolené/zakázané najetí vozidla do protisměru při parkování) se navrhne jeden nebo dva jízdní pruhy (jednosměrný nebo obousměrný provoz).

Pro návrh základní šířky parkovacího stání platí šířka jízdního pásu ve stejném řádku tabulky.

3 Sociální bydlení

Bydlení je jedna z primárních potřeb člověka. Stát může zajistit bydlení několika způsoby. Jedná se především o podporu výstavby na různých úrovních a to: státní, obecní, individuální nebo družstevní výstavbou bytů, dále výstavba pro jednotlivé vlastníky, anebo stavba bytů pro sociálně slabší a tyto byty přidělovat podle určených kritérií.

Bydlení pro finančně slabší je sektorem nájemního bydlení, kterým chce stát společně s obcemi zaopatřit rovnováhu na trhu s nemovitostmi, hlavně s nájemním bydlením a vytvořit tak vyhovující bydlení pro osoby, které si sami ze sociálních či jiných důvodů nemohou tradiční nájemní bydlení obstarat. Avšak sociální bydlení a jejich systémy se v různých zemích liší. Náklady na sociální bydlení by měly být na úrovni nižší než obvyklé nájemní bydlení a s tím související neziskový charakter staveb, výstavby, následného užívání a finanční podpory z veřejného rozpočtu.

3.1 Sociální bydlení v České republice

Sociální bydlení má pomoci v obtížných finančních situacích jedinců či rodiny a hlavně v bytové sociální situaci a je určeno k sociální ochraně osob či rodin. Tomu by měla napomoci řada sociálních služeb určených těmto osobám, podle zákona č. 108/2006Sb. o sociálních službách, kde lze nalézt činnosti v souvislosti s těžkou životní situací vzhledem k bydlení.

V České republice prozatím není zákon, který by upravoval sociální bydlení. Po 90. letech 20. století byl nahrazen dosavadní systém přidělování státních bytů, který obsahoval mnohá negativa pro různé sociální třídy obyvatel a také finanční podpoře pro jednotlivé výstavby bytů. To vedlo v České republice k úmyslu založit trh s byty.

Byly zavedeny dvě sociální podpory, a to:

- příspěvek na bydlení ze státní sociální podpory, dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře,
- doplatek na bydlení v hmotné nouzi, dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

Jako sociální bydlení lze definovat služby, které se snaží svými činnostmi a zařízeními přispět k lepší životní situaci sociálně slabších v oblasti bydlení, jedná se zejména o:

- „Terénní služby“, jedná se o služby pro občany ze sociálně vyloučených oblastí a osob z nejistých vrstev. Jak již název vypovídá, tyto služby jsou lidem poskytovány tzv. „v terénu“, v jejich obvyklém prostředí, což znamená, že člověk za těmito službami nemusí docházet,
- „Noclehárny“, pro osoby, které nemají žádné přístřeší. Do toho to ubytovacího zařízení musí člověk docházet. Jedná se o zařízení na přespání a možnost využití zařízení pro hygienickou potřebu,
- „Nízkoprahová denní centra“, kde je poskytována pomoc lidem bez přístřeší. Buď se jedná o služby poskytující pomoc ambulantní či terénní,
- „Domy na půl cesty“, které umožňují pomoc především osobám mladistvým do 26 let věku. Jedná se o osoby ze školských zařízení preventivní nebo ústavní výchovy, odkud po dosažení zletilosti odcházejí. Také osoby z výkonu trestu a preventivní léčby. Tyto domovy mají za úkol zabezpečit těmto osobám zdárný začátek začlenění se do normálního života společnosti,
- „Sociálně aktivizační služby“, jsou služby na podporu rodiny s dětmi, případně matky s dětmi, kde je ohrožen rozvoj dítěte, kde rodiče dítěte nedokáží bez vnější pomoci najít řešení jejich krizové sociální situace. Jedná se o podporu aktivního a efektivního vyučování, podporu subjektivního myšlení a participace dítěte a vychovatele. [15]

3.1.1 *Legislativa,*

Vyjma zmíněných zákonů o státní sociální podpoře a zákonu o pomoci v hmotné nouzi jsou poskytovány dotace pro výstavbu sociálního bydlení, které upravují tyto zákony a nařízení:

Nařízení vlády č. 78/2016 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění nařízení vlády č. 268/2012 Sb., a ruší některá nařízení vlády

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, jehož účelem je přispění k podpoře bydlení ve shodě s pojetím bytové politiky a udržitelným rozvojem obcí, měst a krajů.

Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnických a fyzických osob.

Toto nařízení vymezuje sociálním bytem takový byt, který je postaveny z finančních dotací, výstavbou novostavby sociálního bytu v bytovém domě, stavebními úpravami z prostorů vymezenými k odlišným účelům a prostorů nevyhovujících k bydlení, nástavbou nebo přístavbou.

Česká republika momentálně nemá zákon upravující problematiku sociálního bydlení. Nyní vzniká znění nového zákona o sociálním bydlení na základě koncepce sociálního bydlení, která byla schválena předešlého roku. Předpokládaná platnost nového zákona o sociálním bydlení, by měla být začátkem roku 2017.

3.1.2 *Koncepce sociálního bydlení*

Koncepce se zabývá osobami, které nemají dostatečné peněžní prostředky k zabezpečení vlastního nebo nájemního bydlení na trhu s bydlením. Jedná se o osoby, které se nedostali svojí vlastní vinou do nezaviněné nouze, nejde tudíž o kterékoli osoby, které nemají dostatek financí k bydlení. Osoby v nezaviněné nouzi jsou osoby, které nedokážou platit z vlastních příjmů v období minimálně 3 měsíců výdaje za minimální standard bydlení.

Těmito osobami jsou z převážné části osoby:

- pracovně nezpůsobilé nezaviněné svojí vlastní vinou,
- přijímající invalidní penzi,
- přijímající starobní penzi,
- přijímající finanční příspěvek v nezaměstnanosti,
- přijímající rodičovský příspěvek anebo zaopatřující minimálně dvě děti před začátkem povinné školní docházky,
- odcházející z instituce s ochranným léčením, kde byli tyto osoby přiřazeny rozhodnutím soudu,
- odcházející z instituce zabezpečující péči o děti a nezletilé,

- nezaopatřené děti.

Příspěvek na bydlení je poskytován na dobu nepřevyšující tři a půl roku a může být prodloužen o další tři roky. To ovšem neplatí pro osoby od 70 let věku.

Cílem koncepce sociálního bydlení je, aby si lidé postupem času našli vlastní bydlení nebo nájemní bydlení na trhu. Současná situace nabízí možnosti využít dvou sociálních podpor, a to příspěvku na bydlení nebo doplatku na bydlení. Koncepcí je sloužení obou těchto dávek, doplnění o sociální práce a sociální služby.

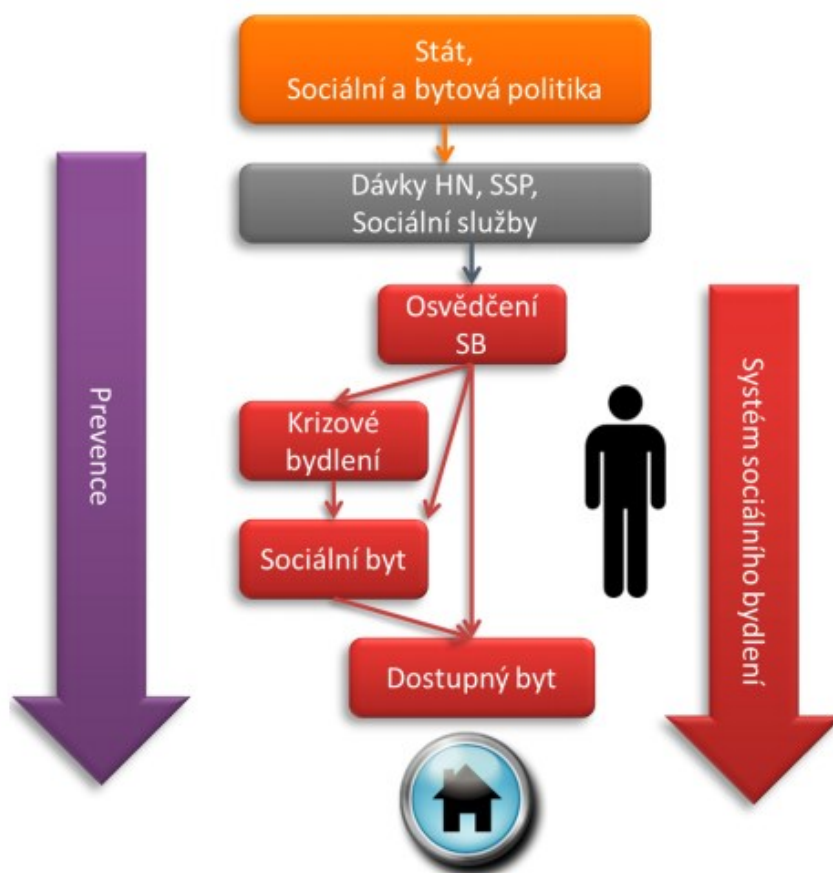
Rozdělení sociálního bydlení dle koncepce bydlení:

1. Krizové bydlení – jedná se o prozatímní řešení pro osoby, které nemají kde bydlet. Jde o novou formu sociální služby, která lidem zabezpečí rychlé ubytování, potravu, obydlí a bude jim poskytnuta sociální práce, která by měla pomoci k řešení situace jednotlivce anebo domácnosti,
2. Sociální byt – je zkolaudovaný prostor určený k trvalému bydlení s nižšími standardy bydlení. Závazek obstarat povinné sociální práce,
3. Dostupný byt – běžný prostor určený k trvalému bydlení. Sociální práce zajištěna dobrovolně a výlučně v opodstatněných případech. Byt je možná užívat osobami na základě uzavřené nájemní smlouvy. Ta je uzavírána na dobu dvou let a jedenkrát ročně je prováděn test z příjmů a majetku. Po čtyřech letech se automaticky zvedá cena nájemného na cenu obvyklou na trhu s bydlením. Osoba po této době zůstává v přiděleném dostupném bytě, nedojde-li k zlepšení na příjmu či majetku, v opačném případě bude byt odstraněn z rejstříku.

Nejmenší standart bydlení, která koncepce stanovuje, připadá na 1 osobu v bytě je 40m² podlahové plochy, v případě více osob v jednom bytě se požadavek na minimální plochu zvětšuje za každého jedince o 10m², nejvíce však 80m² podlahové plochy připadající na jeden byt.

Obec bude pověřena zajištění sociálního či dostupného bytu, ukázka viz obr. 2. Uchazeči o byt budou posuzováni podle zákona majetkovým a příjmovým testem a v případě kladného vyřízení, bude žadateli vydáno osvědčení. Tyto byty budou stanoveny na základě demografických skladby obyvatel a aktuální sociální situace v dané obci či městě. Sociální byt, případně služba krizového bydlení bude poskytnuta na dobu šesti

měsíců s povinností vykonávat sociální práce podle individuálního posudku příslušné obce a přezkoumání sociální situace jednotlivce.



Obr.1 Typová ukázka systému sociálního bydlení [15]

Dle zákona budou vymezeny tzv. prioritní skupiny, které budou mít možnost získat byt v urychleném režimu. Mezi přednostní neboli prioritní skupiny, pro které bude přednostně zajištěn dostupný byt, jsou tyto osoby:

- senioři,
- zdravotně postižení,
- rodiny s dětmi,
- oběti domácího násilí,
- osoby z institucí,
- osoby z pěstounské péče,
- ohrožené domácnosti s dětmi. [15]

3.2 Sociální bydlení v státech Evropské unie

Sektor sociálního bydlení v Evropě má společné tři složky, a to:

- významem sociálního bydlení je všeobecný zájem,
- potřebou je růst nabídky cenově přístupného bydlení, buď za pomoci výstavby, správy, či nákupu sociálního bydlení,
- vymezení daných cílů sociálního bydlení vzhledem k rizikovým faktorům.

V důsledku nedávné hospodářské krize došlo k poptávce po sociálním bydlení ve všech zemích EU. Takřka ve všech státech Evropské unie je rostoucí tendence v čekací listině na poskytnutí sociálního bydlení. To vyvolalo investice do sociálního bydlení, které byly ovšem redukovány. V některých zemích byly tyto problémy řešeny prostřednictvím inovativních projektů, představujících navržené metody. To znázorňuje pět inovativních projektů, kterými jsou:

1. Mezigenerační sociální bydlení v Nizozemsku – univerzální systém,
2. Budování energeticky efektivního sociálního bydlení ve Velké Británii – reziduální systém,
3. Kvalitní sociální bydlení a veřejné služby ve Francii – cílený systém,
4. Modernizace z vlastních financí v Itálii – všeobecný systém,
5. Sociální bydlení pro chudé nájemníky v Maďarsku. [16]

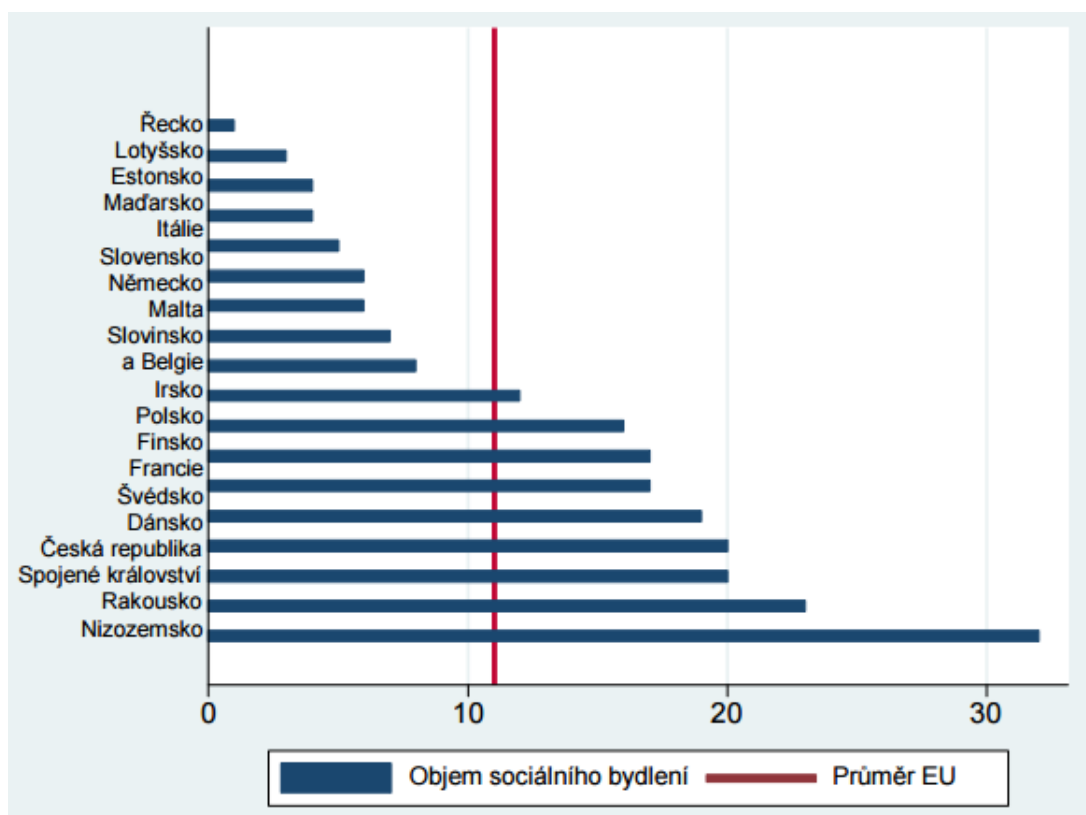
Jednotlivé modely bytová politiky v EU jsou rozčleněny podle čtyř faktorů, kterými jsou především forma vlastnictví, poskytovatel služby, příjemce financování a podoba financování.

Z toho lze vydedukovat, že jsou čtyři evropské modely sociálního bydlení, a to:

- univerzální model,
- cílený model,
- všeobecný model,
- reziduální model.

V současnosti neexistuje žádná oficiální hromadná definice výrazu „sociální bydlení“, která by byla platná pro všechny země Evropské unie. V každé ze zemí je tento pojem

chápan odlišně a také postoj k této problematice vedl k velkým rozdílům v rozsahu sociálního bydlení v jednotlivých zemích znázorňující obrázek č. 1.



Obr. 2 Podíl sociálního bydlení [16]

Jednotlivé modely sociálního bydlení se od sebe odlišují různými směry:

- forma vlastnictví, zde je ve většině případů zastoupeno nájemní bydlení, ale taktéž je možný prodej bytů. Mezi další formy lze zařadit sdílené vlastnictví a bydlení za nízkou cenu,
- Poskytovateli sociálního bydlení mohou být neziskové instituce, veřejná sdružení, orgány veřejné správy, družstva, někdy také soukromí developři, podniky s omezeným výdělkem a jiné,
- Příjemce služby jsou nejčastěji testováni pomocí příjmových limitů. V některých zemích je přínos určen výlučně pro ty, kteří nemohou dosáhnout bydlení na trhu s nemovitostmi, v jiných pro změnu zaměřen na všechny občany. V jistých případech existují určité skupiny obyvatel, které mají prioritu, jedná se zejména o početné rodiny s dětmi, postižené a starší osoby, osoby s duševním postižením, etnické menšiny nebo utečence,

- Podoba financování pro sociální bydlení může být, buď zcela z veřejného zdroje, nebo jsou bytové projekty financovány provozovateli z bankovních půjček, hypoték, vlastních financí, veřejných grantů a jiných, nicméně také za pomoci příslušné obce, která může darovat finance či pozemky pro výstavbu. [16]

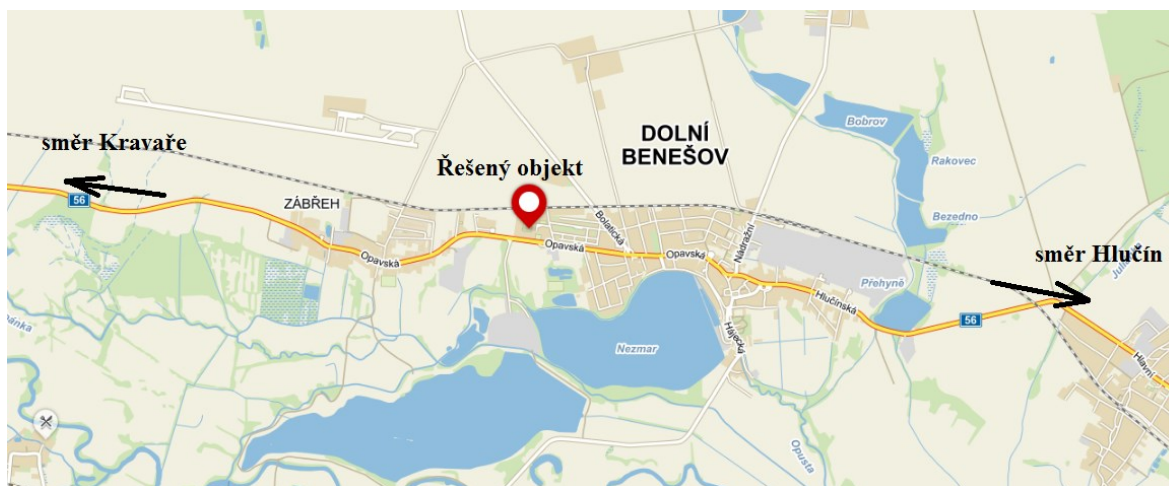
4 Popis řešené oblasti

4.1 Základní údaje o městě Dolní Benešov

Dolní Benešov je malé město v okrese Opava v Moravskoslezském kraji. Město leží v údolí na levém břehu řeky Opavy na Hlučínsku blízko hranic s Polskou republikou. Leží ve středu silničního tahu mezi okresním městem Opavou a krajským městem Ostravou. Rozloha města je 14,8 km². Počet obyvatel tohoto města k roku 2016 je 4 056. Nadmořská výška se pohybuje okolo 231m nad mořem. Klimatické podmínky jsou ovlivněny otevřeností terénu k severu směrem k Baltickému moři, přinášejí tak chladnější jara a teplejší podzimy.

4.2 Základní údaje o řešeném území

Řešená plocha se nachází mezi městskou částí Zábřeh a městskou částí Dolní Benešov viz Obr. 3. Objekt je situován v blízkosti sportovního areálu, kde se nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty, sauna a další zařízení. Řešená plocha s výměrou 6843 m² se nachází na parcele p. č. 769/1 v katastrálním území Dolní Benešov.

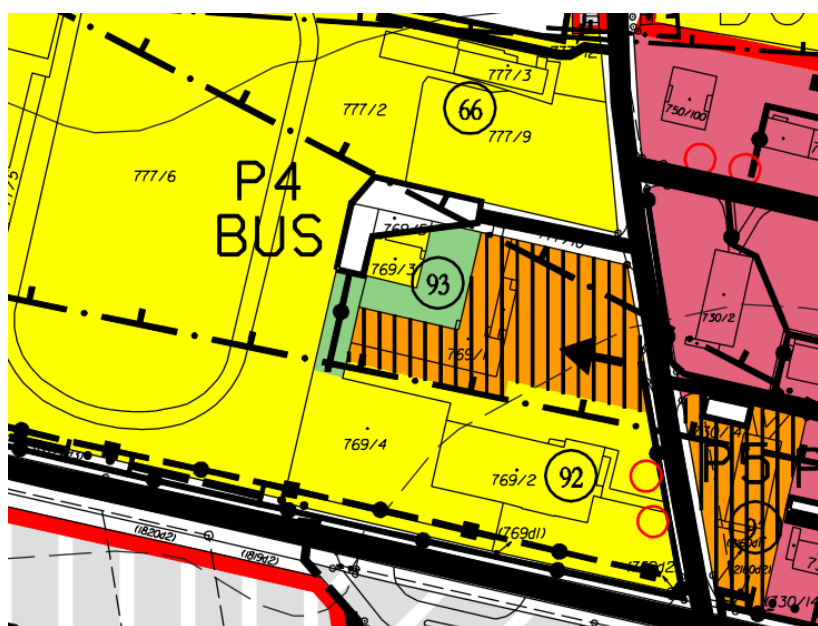


Obr. 3 Poloha města Dolní Benešov [20]













4.4 Obecné údaje o řešeném objektu

Území je velmi dobře napojeno na technickou infrastrukturu. Nalézají se zde vedení veřejného plynovodu, vodovodu, jednotné kanalizace, elektrické energie.

Řešený objekt se podle územního plánu města nachází v ploše obytné zástavby pro individuální bydlení venkovského charakteru. Objekt a větší část řešeného území se nachází v ploše, kde je plánovaná rekultivace viz Obr. 6.



LEGENDA

-  Plochy obytné zástavby – individuální bydlení venkovského charakteru
 -  Plochy obytné zástavby – hromadné bydlení (bytové domy)
 -  Plochy sportu a rekreace
 -  Veřejná zeleň, parky
 -  Plochy zpevněné
 -  Ochranné pásmo hřbitova
 -  Ochranné pásmo dopravní (komunikací, železniční tratě, letiště)
 -  Označení významnějších aktivit v území
 -  Komunikace
 -  Chodníky
 -  Rekultivace plochy na viz podbarvení
- Návrh do r. 2020**
-  Rekultivace plochy na viz podbarvení

Obr. 6 Územní plán města Dolní Benešov [18]

4.5 Aktuální stav objektu

Jedná se o dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt zastřešený sedlovou a plochou střechou. Objekt se nachází na parcele 769/1 s výměrou 6 843 m² v katastrálním území Dolní Benešov. Celková zastavěná plocha činí 1058 m².

Objekt je půdorysně ve tvaru L a je rozdělen na 3 části. Část A, B o rozměrech 48,45m x 12,15m a části C o rozměrech 33,00m x 10,20m. Vstup do objektu je vyřešen pomocí dvou vstupů nacházející se v průčelí objektu na východní straně, do části B je možnost jednoho vstupu z jižní strany objektu a jednoho vstupu ze severní části z druhé strany objektu. Přístup do 1. PP je možný do části A, B z východní strany průčelí budovy a do části C pouze z interiéru 1.NP. Podlaha 1.NP je od okolního terénu zvednutá o 1,25m a v severní části o 0,9m. Objekt je bez výtahu. Vertikální komunikace v objektu je zajištěna pomocí několika schodišťových ramen.

Objekt je napojen na inženýrské sítě a to veřejnou kanalizační sítí, vodovod, plynovod, elektřinu. Vytápění je zajišťováno centrálně vlastním kotlem umístěným v kotelně v 1. PP.

Na objektu proběhla v nedávné době rekonstrukce vnější části budovy. Rekonstrukce spočívala v zateplení budovy a v novém estetickém ztvárnění fasády objektu.

4.6 Aktuální stav okolí objektu

Objekt se nachází na oplocené parcele č. 769/1. Zpevněné plochy před objektem jsou v nevyhovujícím stavu. Pěší komunikace nejsou zcela dokončeny a nenavazují na sebe. Kapacita parkovacích míst je nedostatečná, nutno zřídit odstavná stání pro vozidla bytového domu včetně označení těchto stání dle příslušných platných norem. Na zatravněných plochách jsou vzrostlé stromy a keře.

4.7 Dopravní dostupnost objektu

Řešený objekt je přístupný jedinou příjezdovou komunikací, ke které je možné se napojit ze dvou hlavních dopravních tepen. Z jižní strany z ulice Opavská nebo z východní strany

z ulice Bolatická. Na ulici Opavská, která lemuje řešené území, se nachází zastávka MHD – Dolní Benešov, kaple vzdálena 500m na které zastavují dvě linky.

4.8 Zhodnocení nezbytnosti investiční akce

Důvodem rekonstrukce objektu je záměr vlastníka objektu města Dolní Benešov vhodně využít objekt bývalého středního odborného učiliště. Objekt v minulosti sloužil jako střední odborné učiliště a následně v roce 2000 prodělal částečnou přestavbu pro pěstounskou péči a resocializační centrum, pro pěstounské rodiny a krátkodobé kolektivní pobytu dětí s poruchami učení.

Objekt nebyl dostatečně využíván, a proto byl celý objekt pronajat za minimální částku Klokánku. Klokánek je zařízení Fondu ohrožených dětí, na pomoc týraným, zanedbaným a opuštěným dětem. Fond ohrožených dětí ovšem nedokáže pokrýt celkovou kapacitu objektu a objekt tak není dostatečně využit.

Záměrem vlastníka objektu je upravení objektu tak, aby mohl být využit pro potřeby sociálního bydlení a případně využít objekt pro potřeby nového funkčního využití. Město Dolní Benešov aktuálně nedisponuje zařízením pro pomoc sociálně slabým a takové zařízení ve městě a okolních městech chybí. V této oblasti je nedostatečná kapacita bytů pro sociálně slabší občany, proto je vhodné změnit využití dosavadního nevyužitého objektu. Objekt by měl rekonstrukcí získat podobu bytového domu s byty pro sociálně slabší jedince o velikostech 1+1, 2+1 a jeden byt 3+1 bude přizpůsoben pro možnost využití velkou rodinou. Byty by sloužili prioritním skupinám, mezi které by patřili: rodiny s dětmi, matky s dětmi, případně bezdětné těhotné maminky, taktéž by mohli objekt využívat ženy pěstounky, osoby všech forem domácího násilí a osoby které nejsou vlastními silami schopny zvládnout svou nepříznivou životní situaci, osoby co ukončili pobyt v ochranném léčení, osoby pobírající podporu v nezaměstnanosti nebo dítě které ukončilo pobyt v zařízení pro péči o děti nebo mládež a zároveň taktéž částečně sloužit pro potřeby Fondu ohrožených dětí, tak aby odpovídal svým stavem současným bytovým standardům.

Vybudování sociálního bydlení v bytovém domě bude určitě přínosem nejen pro obyvatele samotného Dolního Benešova, ale taktéž pro obyvatele okolním měst Kravaře, Hlučínu a okolí.

5 Variantní řešení investičního záměru

5.1 Investiční záměr – varianta A

5.1.1 Identifikační údaje o stavbě

Název stavby:	Domov pro sociální bydlení a fond ohrožených dětí
Místo stavby:	Osada míru s č. p. 313, Dolní Benešov, 747 22 Okres Opava, kraj Moravskoslezský Katastrální území Dolní Benešov Parcela č. p. 769/1
Charakter stavby:	Rekonstrukce
Stavebník/Uživatel	město Dolní Benešov Hájecká 65, 747 22 Dolní Benešov IČ: 00 29 99 79 E-mail: mesto@dolnibenesov.cz
Použité podklady:	Územní plán města Dolní Benešov, katastrální mapa, projektová dokumentace stavby z roku 2000, Odborná literatura

5.1.2 Odůvodnění investičního záměru

a) Zdůvodnění nutnosti stavby

Důvodem rekonstrukce objektu je záměr vlastníka objektu města Dolní Benešov vhodně využít objekt bývalého středního odborného učiliště. Vzhledem k velikosti objektu a momentálně nedostatečné kapacity pro sociální bydlení, je vybudování bydlení pro sociálně slabší občany ideálním řešením.

Město Dolní Benešov aktuálně nedisponuje zařízením pro pomoc sociálně slabým a takové zařízení ve městě a okolních městech chybí. V této oblasti je nedostatečná kapacita bytů pro sociálně slabší občany, proto je vhodné změnit využití dosavadního nevyužitého objektu. Objekt by měl rekonstrukcí získat podobu bytového domu pro sociálně slabší

jedince, rodiny s dětmi, matky s dětmi, případně bezdětné těhotné maminky, taktéž by mohli objekt využívat ženy pěstounky, osoby všech forem domácího násilí a osoby, které nejsou vlastními silami schopny zvládnout svou nepříznivou životní situaci a zároveň taktéž částečně sloužit pro potřeby Fondu ohrožených dětí, tak aby odpovídal svým stavem současným bytovým standardům.

b) Zdůvodnění technicko - ekonomické koncepce a údaje ekonomické efektivnosti

Nový návrh je navržen tak, aby odpovídal požadavkům města, její finanční stránce a s ohledem na udržitelnost území. Řešení využití objektu je řešen s ohledem na osoby spadající do kategorie o žádost sociálního bydlení. Na návratnost vložených prostředků není kladen důraz, avšak musí být navržen s ohledem na investiční náklady a provozní náklady. Předností je podpora jednotlivců a skupin začlenit se do společnosti a zabezpečit bydlení v tíživé životní situaci.

c) zhodnocení souvisejících zejména vyvolaných investic

V důsledku realizace záměru dojde k odstranění stávající zeleně pro potřeby vybudování nutných parkovacích stání pro navrhovaný účel užívání objektu a také k odstranění části zpevněných ploch před objektem.

d) předpokládané provozní náklady

Předpokládané provozní náklady tvoří především náklady na potřeby energií a to především plynu, pitné vody, odvádění splaškových a dešťových vod, elektrickou energii, telekomunikace, vytápění, odvoz a likvidace komunálního odpadu. Dále také výdaje související s údržbou a opravou objektu, pojištěním nemovitosti a daň z nemovitosti.

d) předpokládané měrné náklady

Předpokládané měrné náklady na stavební objekt činí 4 644 Kč/m²

e) rozhodující projektované parametry

Tab. 6 Rozhodující projektované parametry [Autor]

Název parametru	Měrná jednotka	Hodnota parametru
Obestavěný prostor	m ³	7 081
Zastavěná plocha objektu	m ²	1 058
Užitková plocha objektu	m ²	1 689
Počet bytových jednotek	ks	19

5.1.3 Základní údaje o stavbě

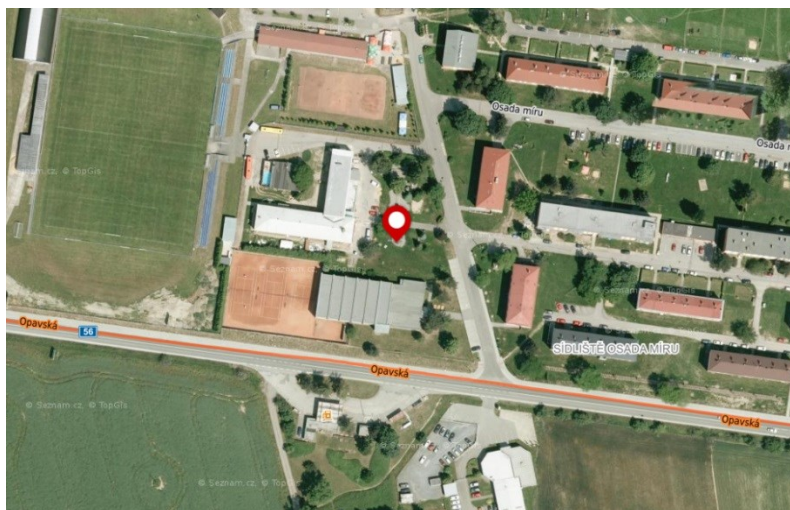
a) Stručný popis stávajícího řešení

Řešené území se nachází na parcele 769/1 jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Dolní Benešov. Řešený objekt je v ploše obytné zástavby pro individuální bydlení a na větší části řešeného území je plánovaná rekultivace. Parcela je z přední strany objektu na severu a východě oplocená, z opačné strany objektu jsou plochy zeleně a je zde umístěna sauna a za ní areál fotbalové hřiště s tribunami a zázemím pro sportovní areál. Z východní strany objektu jsou vedeny sítě technické infrastruktury, se kterými je nutno při návrhu uvažovat a na jižní straně je vybudována jednotná kanalizace k odvodu odpadních a dešťových vod z objektu. Přístup k objektu je zajištěn hlavními vstupy na jihu a východě a bočními vstupy na severu a západě. Přístupnost k objektu automobilovou dopravou je z ulice Osady míru, která je napojena k hlavní dopravní tepně ulice Opavská, možnost příjezdu je také z ulice Bolatická. Dostupnost autobusovou dopravou je z ulice Opavská, kde se nachází zastávka MHD.

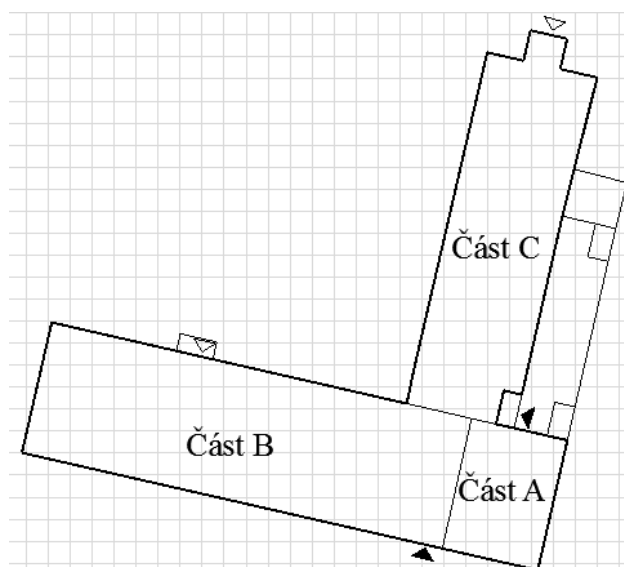
Zastavěnou plochu tvoří objekt bývalého středního odborného učiliště. Jedná se o dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt zastřešený sedlovou a plochou střechou, který není v současnosti dostatečně využíván. Objekt je ze zděného konstrukčního systému. Obvodové zdivo spodní stavby tl. 900 mm, 600 mm, 450 mm tl. 450 mm. Vnitřní nosné zdivo zděné tl. 550 mm, 450 mm, 300 mm.

Objekt je půdorysně ve tvaru L a je rozdělen na 3 části - A, B a C. Část A tvoří celkem 2 byty velikosti 3+1 umístěné v 1.NP a 2.NP. V 1. PP je umístěna kotelná, strojovna a sklad údržby. Část B tvořena celkově 1 bytem 5+1, 5+0, 6+1 a 7+1 pro pěstounské rodiny v 1.NP a 2.NP. Západní část 2 bytů v 1.NP a 2.NP je oddělena od zbývajících částí B a přístupná pouze bočním vstupem umístěným na severní straně. Zbývajících část 5 pokojů s hygienickým zázemím bez kuchyně je přístupná z hlavního schodiště umístěného na jižní straně částečně pro křídlo B, rohovou část budovy A a 2.NP části C, kde se nachází kancelář, herna a jeden byt 5+1. Část C je v 1.NP tvořena 3 kancelářemi, stávající velkoplošnou jídelnou s varnou a přípravnou, která kdysi sloužila pro potřeby školy, a je zcela nevyužívaná. Tato část je přístupná hlavním vstupem z východní strany a z hlavního schodiště z jižní strany, který zpřístupňuje všechny další části objektu. 1.NP části C má také boční vstup na severní straně, z kterého je možno

přístupu do suterénu, dek se nacházela vodárna s hrubou přípravou, sklad brambor, ovoce a zeleniny pro potřeby bývalé školní jídelny.



Obr. 7 Letecký snímek řešeného území [21]



Obr. 8 Schéma objektu [Autor]

- b) *Stručný popis navrhovaného i variantního řešení z hlediska účelové funkce, požadavků na urbanistické a architektonické řešení stavby, jeho vzhled a výtvarné řešení*

Navrhované řešení projektu spočívá v přestavbě objektu na domov pro sociální bydlení s částečným provozem pro fond ohrožených dětí. Provoz fondu ohrožených dětí je rozčleněn na několik částí, jedná se o část vstupní, šatní, ubytovací, stravovací, společenskou, herní a studijní část. Vstupní část objektu bude zpřístupněna jak schodištěm,

tak pomocí nově vybudované rampy. V druhé části objektu, provozně a stavebně oddělené je zajištěn provoz sociálních bytů pro dané prioritní skupiny. Provoz každého bytu je rozdělen na část vstupní, obytnou, stravovací a hygienickou. Velikostně se jedná o menší byty převážně 1+1 a 2+1. V prvním patře možnost přístupu na nově vybudované balkóny.

Součástí rekonstrukce je také oprava zateplení v důsledku výstavby balkónů, výměna oken, vsazení nových vnějších posuvných dveří balkónů, zpřístupnění vybudované terasy. Podrobný popis objektu je řešen v kapitole 5.1.5. části b).

c) územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační síť a kanalizaci

Řešené území je velmi dobře technicky připravené. Řešený objekt pro potřeby sociálního bydlení je již napojen na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Co se týče technické infrastruktury, v objektu se nachází kotelna včetně skladu paliva pro potřeby vytápění objektu. Správa pro potřeby vytápění objektu bude zajišťována specializovanou externí firmou.

Elektrická energie je zajištěna z distribuční sítě společnosti ČEZ Distribuce, a.s. Elektrická přípojka je vedena v zemi a napojena na distribuční síť z ulice Osada míru a do objektu vchází v části A na východní straně.

Objekt je dále napojen na veřejný vodovod společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. Vodovodní přípojka pro potřeby pitné vody je napojena na veřejný vodovod SmVaK a vchází do objektu v části A na východní straně.

Odvod splaškových vod a odvodnění objektu je řešeno několika svody a kanalizační síť je zaústěna do revizní šachty, nacházející se před objektem tělocvičny, která je situovaná směrem na jih od řešeného objektu a je napojena pomocí kanalizační přípojky do veřejné jednotné kanalizace společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.

Na veřejný středotlaký plynovod od společnosti RWE s.r.o. je napojena plynovodní přípojka ukončená před objektem v HUP situovaném před objektem na severozápadní straně objektu v části C.

Objekt je také napojen na telekomunikační síť společnosti Telefónica Czech Republic, a.s.

Dopravní dostupnost objektu je řešena napojením účelové komunikace z ulice Osada míru a přístup k nově vybudovanému parkovišti pro objekt sociálního bydlení,

návštěvníky a správu je zajištěn obousměrnou příjezdovou komunikací. Pěší dostupnost je zajištěna vybudováním nové pěší komunikace napojením na stávající pěší komunikaci obce od hlavní ulice Osada míru.

d) údaje o provozu, popis provozu, včetně základních technických parametrů, navrhovaných technologií a zařízení, základních technických parametrech navrhovaného řešení

V rámci rekonstrukce, byla navržena komplexní přestavba objektu. Pro provoz fondu ohrožených dětí je navržen zcela oddělený provoz od části určené pro sociální byty a v navrhovaném stavu jsou navrženy: pro stravování uživatelů kuchyňka na severovýchodní straně v návaznosti na prostor jídelny na severozápadě, herna se společenskou místností s přístupem na vybudovanou terasu na jihovýchodní straně objektu, hygienické zázemí situované v blízkosti šaten na severozápadní straně, úklidová místnost včetně prostoru pro uložení úklidových strojů, dále šatna s kočárkárnou v návaznosti na vstupní část a Studovna s knihovnou na jihozápadě. Návrh podléhal zabezpečení přístupu části pro fond ohrožených dětí bezbariérovou rampou, pro potřeby osob přepravující děti kočárky a taktéž pro potřeby návštěv. Pro potřeby skladování byly navrženy dvě místnosti. První místnost přístupná z úrovně vybudovaného chodníku před hlavním vstupem, která by měla sloužit jako kolárna a vedle ní menší prostor sloužící jako sklad. Oddělený provoz je také navržen pro část vyhrazenou sociálnímu bydlení ve vybudovaných bytech.

Stravování uživatelů jednotlivých bytů je zajištěno vlastním kuchyňským koutem v každé bytové jednotce. Odkládání přebytných věcí pro uživatele jednotlivých sociálních bytů je zajištěno vybudováním sklepních kójí v suterénu objektu a to v části B v počtu osmi místností a přístupností z hlavního vstupu na jižní straně a v části C po zrekonstruovaném schodišti v počtu osmi místností.

Pro oba provozy je navržena v suterénu objektu prádelna v návaznosti na sušárnu. Velikost těchto prostorů a potřebný počet zařízení je dimenzován podle počtu bytových jednotek tak, aby byla prádelna přístupná pro všechny uživatele objektu. Tento provoz je zpoplatněn a přístup je zajištěn hlavním vstupem na jižní straně objektu.

e) nároky stavby na energie, napojení na dopravní infrastrukturu, likvidace odpadů a předpoklady napojení stavby na stávající technické vybavení území

Navrženým stavem je předpokládáno využití stávajících přípojek jednotlivých sítí technické infrastruktury, které jsou dostatečně dimenzované pro provoz domova fondu ohrožených dětí a sociálního bydlení.

Jedná se o vodovodní přípojku HDPE PE 100 SDR 17 PN 10, 63 x 3,8, dále přípojku plynu STL DN 80, kanalizační přípojka PVC KG 250, SN 16 = KGEM společná pro navrhovaný provoz a tělocvičnu. Výpočty potřeby a návrhu inženýrských sítí jsou uvedeny v příloze č. 2 a 3 této práce.

Napojení stavby na dopravu zajištěno příjezdovou komunikací z ulice Osada míru a následně sjezdem na nově zřízené parkoviště před objektem.

Likvidace odpadů bude zajištěna svozem komunálního odpadu, který ve městě Dolní Benešov zajišťují Technické služby Benešov, s.r.o. a řídí se podle svozového kalendáře města.

f) charakteristika území, dotčená ochranná pásma nebo chráněné území, kulturní památky, kácení zeleně, zásah do zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (LPF), rozsah záboru parcel, ozelenění nezastavěných ploch, provedené případně vyžadované průzkumy

Sítě technické infrastruktury svými vlastními ochrannými pásmy převážně na východní straně tvoří limity ve využití řešeného území. Ochranné pásmo elektrické sítě je 1m na každou stranu od osy vedení pro podzemní vedení do 110 kV, plynovodní sítě STL je 1m na každou stranu od osy vedení, vodovodní a kanalizační sítě do DN 500 je 1,5m na každou stranu od líce potrubí, podzemní sdělovací vedení má 1,5m.

Dále musí být dodrženy stávající limity hranice zájmového území. Navrhované úpravy území, především vybudování pěší komunikace, parkoviště a dětského hřiště nenaruší dosavadní sítě technické infrastruktury v řešeném území, avšak sítě dotčené výstavbou těchto objektů je potřeba zabezpečit chráničkou v místech pojezdu mechanizace. Na řešeném území se nachází také několik vzrostlých stromů, plošná a bodová zeleň. Na řešeném území nejsou žádné kulturní památky. Území je stavební parcelou a tím nedojde k zásahu do zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu a tím pádem nebude potřeba záboru parcel.

g) vliv stavby na životní prostředí, včetně vlivu provozu nebo výroby na zdraví a životní prostředí, návrh odstranění nebo minimalizace negativních účinků

Záměr rekonstrukce objektu na sociální bydlení nepodléhá posouzení vlivu stavby na životní prostředí podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí. V době přestavby mohou vzniknout negativní účinky pro okolí a to zejména zvýšeným hlukem a prašností důsledkem využití těžké mechanizace při úpravě venkovních ploch.

i) ochrana stavby před škodlivými vlivy a účinky, protikoroze ochrana, apod.

Nejsou očekávány žádné škodlivé vlivy a účinky na stavbu. Řešený objekt není situován v seizmické, záplavové ani v poddolované oblasti, tudíž není potřeba žádná zvláštní ochrana stavby. Protikoroze ochrana bude řešena pro použité zábradlí rampy, vstupního vchodu do objektu. Taktéž protikoroze ochrana uchycení zábradlí jednotlivých balkónů, oplechování balkónů a oplechování větracího potrubí kanalizace vyústěné nad střechem objektu a zábradlí rekonstruovaného schodiště na severní straně objektu sloužící k přístupu do suterénu objektu. Ochrana jednotlivých balkónů před klimatickými účinky deště a vlhkosti tepelnou izolací rubové strany konstrukce balkonů a taktéž v místě styku nosné konstrukce balkonů s fasádou objektu.

j) rozsah a uspořádání staveniště

Rozsah a uspořádání staveniště je dáno zařízením staveniště na parcele č. 769/1, která je přístupná příjezdovou komunikací napojena na ulici Osada míru. Staveniště bude oploceno a zajištěno elektronickým zabezpečením objektu a řešeného území. Zařízení staveniště bude vymezeno prostorem určeným pro stavbyvedoucího a realizační tým provádějící stavební firmy a taktéž instalovaným sociálním zařízením pro potřeby realizačního týmu a dělníků na stavbě. Dále bude vyčleněna plocha, kde bude uložen kontejner na stavební suť a taktéž určená plocha pro potřebný stavební materiál. Zařízení staveniště bude napojeno na stávající vedení objektu. Především bude napojeno na elektrickou energii, telekomunikační síť a rozvod pitné vody

k) odolnost a zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany a civilní obrany

Zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany je řešeno v rámci dispozičních úprav objektu a to rozdělením stavby na jednotlivé požární úseky, oddělenými protipožárními dveřmi. Rekonstrukce se bude týkat také instalací protipožárních hasicích zařízení a hlásičů požárů podle platných norem a předpisů. Řešený objekt nevyžaduje řešení z hlediska civilní obrany.

l) požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

V rámci rekonstrukce musí být dodržovány platné předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. V celém objektu musí být dodržován návod na užívání objektu včetně zařízení pevně zabudovaných a musí být zabezpečena jejich hygiena ve všech provozních částech objektu.

5.1.4 *Podmiňující předpoklady*

a) Rozsah a způsob přeložek inženýrských sítí

Objekt je již napojen na veškeré inženýrské sítě. V rámci realizace úprav exteriéru vybudováním objektu parkoviště, pěší komunikace a dětského hřiště není požadováno přeložek inženýrských sítí, je však nutné sítě dotčené výstavbou těchto objektů zabezpečit chráničkou v místech pojezdu mechanizace.

b) Omezení stávajících provozů

Dosavadní provoz objektu je částečně využíván a bude v rámci úprav objektu omezen. Omezení stávajícího dopravního provozu se bude týkat parkujících vozidel uživatelů objektu, těm bude v rámci rekonstrukce vymezen prostor pro parkování vozidel. Dopravní situace okolního provozu vznikne zvýšeným provozem osobních automobilů, nákladních automobilů a mechanizace na stavenišť.

c) Podmiňující vyvolané investice, předpoklady na jejich zabezpečení

Navrhovanými změnami nebude vyvolána investice na výkupy pozemků a jiných objektů. Budou vyvolány investice na odstranění části zpevněných ploch na řešeném území, náklady na odstranění a osev travních ploch. Kontejnery se stavební sutí budou odvezeny na určenou nejbližší skládku. Demolice bude prováděna dle realizační dokumentace stavby.

d) Počet pracovníků pro provoz a údržbu (vlastní, externí).

Dle navrhovaného provozu jsou předpokládáni zaměstnanci na:

- Úklidové práce – zajištěno externě (1 osoba)
- Provoz prádelny – zajištěno externě (1 osoba)
- Údržbu a provoz objektu: zajištěno externí specializovanou firmou (revize zařízení, provoz vytápění objektu a jiné)
- Správa objektu – zajištěno externě (1 osoba)

5.1.5 *Stavební část*

a) Rozdělení stavby na stavební objekty (SO)

Stavba je rozčleněna do 4 stavebních objektů. Stavebními objekty nacházející se na řešeném území je rekonstruovaný objekt, parkoviště, pěší komunikace, dětské hřiště a sadové úpravy.

b) popis a účel jednotlivých stavebních objektů

Rekonstruovaný objekt, SO-01

Dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt zastřešený sedlovou a plochou střechou. Přístup zajištěn pro část vyhrazenou fondu ohrožených dětí rampou ve sklonu 6,25% a schodištěm. Část C a A je v 1.NP vyčleněna pouze pro Fond ohrožených dětí. Vyhrazen je jim vlastní vstup na východě s nově vybudovanou bezbariérovou rampou. Řešení umožňuje oddělený provoz Klokánku, který zahrnuje kapacitu 18 lůžek v 10 pokojích. Počet lůžek pro fond ohrožených dětí je volen s malou rezervou, vzhledem k proměnlivosti počtu dětí a taktéž vzhledem k jejich maximálnímu počtu, které je schopno toto zařízení vzhledem k svým možnostem zahrnout.

Přístup k jednotlivým bytům je hlavním vstupem z jižní strany objektu. Tři části objektu a to 2.NP část C a 1.NP a 2.NP část B budou vzájemně propojeny s možností přístupu jednoho hlavního vstupu na jižní straně a jednoho vedlejšího vstupu ze severní strany, který je napojen na chodník u sauny za objektem. Návrh spočíval v novém vybudování menších bytů převážně 1+1, 2+1, výjimečně 3+1 pro potřeby sociálního bydlení. V 2.NP částí A,B a C jsou k jednotlivým bytům vybudovány balkóny přístupné z obytných místností novými venkovními posuvnými dveřmi. Součástí rekonstrukce je také oprava zateplení v důsledku zazdění okenních otvorů, vsazení nových oken a vsazení nových venkovních posuvných dveří jednotlivých bytů.

Prioritní skupiny, pro které je návrh určen jsou rodiny s dětmi, matky s dětmi, případně bezdětné, těhotné maminky, ženy pěstounky, osoby všech forem domácího násilí, osoby co ukončili pobyt v ochranném léčení, osoby pobírající podporu v nezaměstnanosti nebo dítě, které ukončilo pobyt v zařízení pro péči o děti nebo mládež a osoby které nejsou vlastními silami schopny zvládnout svou nepříznivou životní situaci.

Návrhem domova pro sociální bydlení a fondu ohrožených dětí se jen mírně změní obestavěný prostor řešeného objektu. Vybudována bude z vnější části objektu pouze bezbariérová rampa a upravena vystupující část objektu z čelní strany objektu pro vybudování terasy, která bude zpřístupněna ze společenské místnosti a herny a bude sloužit jako herna a oddechová část pro děti. Přístup na terasu je novými venkovními posuvnými dveřmi. Součástí návrhu je instalace všech zařizovacích předmětů dle výkresové části.

Důsledkem vybudování nových bytů v 2.NP části C je potřeba zabezpečit únikovou cestu pro tyto byty. Pro zajištění bezpečnosti uživatelů objektu bylo vybudováno nové únikové schodiště viz výkresová část této diplomové práce. Situování schodiště je na severní straně objektu v blízkosti budovy sauny. Od únikového schodiště v úrovni

okolního terénu bude vybudován chodník, který bude propojen se stávajícím chodníkem sauny.

Parkoviště, SO-02

Návrh kalkuluje také s renovací a přepracováním zpevněných ploch. Navržena jsou také parkovací místa pro potřeby objektu, která jsou situována na východní straně před objektem v blízkosti příjezdové brány. Výsledný počet odstavných a parkovacích stání byl stanoven výpočtem na 15 stání z toho 1 stání vyhrazeno pro osoby těžce pohybově postižené. Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání je uveden v příloze č. 1 - Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání. Návrh je vypracován s ohledem na požadavky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Parkoviště je situováno na východní straně objektu s možností napojení na ulici Osada míru. Odvodnění srážkových vod na parkoviště bude řešeno liniovým odvodněním a napojením potrubí na stávající svodné kanalizační potrubí.

Pěší komunikace, SO-03

Zbourána bude část zpevněné plochy z prefabrikovaných desek uložených před hlavním vstupem na čelní straně objektu pro potřeby vybudování pěší komunikace od dvou hlavních vstupů objektu k stávající pěší komunikaci obce pomocí zámkové dlažby. Chodník široký 1,8m je vybudován v části od vstupní brány situované vedle hlavní komunikace na ulici Osada míru až k vstupní části C objektu a napojen na stávající chodník se zámkovou dlažbou k vstupní části B. V návaznosti na parkovací stání vybudována pěší komunikace šířky 0,9m. Navržen je také mobiliář podél pěší komunikace před objektem a to zejména lavičky v provedení, které bude umožňovat mít základy pevně propojeny s nosnou částí, na které budou připevněny příčky z dřevěného materiálu, tak aby nebylo možné lavičky zcizit a odpadkové koše.

Dětské hřiště SO-04 a sadové úpravy, SO-05

Budování zařízení dětského hřiště bude spolu s úpravou zeleně poslední fází projektu. K stávajícím herním prvkům, přibude několik herních prvků a také herní prvky s bezbariérovou úpravou. Podél oplocení a v ploše zájmového území bude vysázeno několik stromů k již stávajícím stromům pro snížení hladiny hluku od přilehlé komunikace.

c) stavebně - technické řešení objektů

Řešený objekt je dvoupodlažní, částečně podsklepený zastřešený sedlovou střechou v části A a B objektu, plochou střechou v části C. Konstruktivní systém tvoří zděná konstrukce. Jde

o podélný stěnový systém se stropy kolmými k průčelí s dobrou variabilitou půdorysu a vedením zdravotně technických instalací. Obvodové nosné zdivo je z větší části pravidelně uspořádáno v úsecích o délce 1350mm na jižní straně objektu části B, 600mm a 900mm na severní straně. Obvodové zdivo spodní stavby tl. 900 mm, 600 mm, 450 mm. Vnitřní nosné zdivo zděné tl. 550 mm, 450 mm, 300 mm. V křídle C potom úseky délky 750mm střídají okna. Dozděné nosné konstrukce ze systému Porootherm. Stávající příčky tvořeny v 1.NP a 2.NP z tvárnic YTONG. Veškeré nově navrhované příčky budou z cihelného příčkového zdiva Supertherm P+D. Vážená vzduchová neprůzvučnost těchto konstrukcí R_w s oboustrannou omítkou tloušťky 15mm je 37-45 dB. Základy betonové viz výkresy stavební části. Stropní konstrukce monolitická železobetonová.

Vnitřní úpravy povrchů nových zděných konstrukcí budou opatřeny novými omítkami. Nové omítky na nových konstrukcích budou vápenné štukové. Podlahové konstrukce stávající budou celoplošně sejmuty nášlapné vrstvy podlah a budou provedeny nové nášlapné vrstvy. Nové podlahové vrstvy budou keramické dlažby.

Úroveň prvního nadzemního podlaží je zvednutá o 1,25m a z rubové strany objektu ze severní strany o 0,9m. Objekt není vybaven výtahem. Vertikální komunikace v objektu je zajištěna několika železobetonovými monolitickými schodišťovými rameny s keramickým obkladem stupňů. Schodiště pro přístup do suterénu budovy části C bude zrekonstruované a provedeno jako železobetonové monolitické. Součástí výstavby schodiště bude provedení jeho základové části. Horizontální komunikace v objektu je řešena jako chodbová. V 1.NP části B, C, a v 2.NP části B je navržen chodbový systém jako trojtrakt, chodba je vedená podélně středem dispozice. V 2.NP části části C je navržen chodbový systém jako dvojtrakt a chodba je vedená vnitřní částí podél severní fasády objektu. Opláštění objektu je tvořeno vnějším zateplovacím systémem tl. 60mm. Objekt nad 2.NP části B zateplen tepelně izolačními deskami Orsil L v celkové tl. 160mm

V suterénu objektu je situovaná kotelna v návaznosti na sklad paliva a místnost údržby. Většinu plochy suterénu tvoří sklepní úložné prostory pro uživatele jednotlivých bytů a vytvořený prostor prádelny se sušárnou. Komplexně se rekonstrukce bude týkat také nových rozvodů ZTI, úpravu rozvodů ÚT, nových interiérových dveří, plastových oken, venkovních posuvných dveří

d) požadavky na dispoziční, architektonické a provozní řešení

Zpracovaný návrh respektuje typologické zásady navržených provozů, technické nároky na stavby dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a taktě bezbariérovou vyhláškou č. 398/2009 Sb.

f) požadavky na technické vybavení objektu

Technické vybavení objektu tvoří především vybavení sporáků v kuchyních jednotlivých bytů a odpovídá příslušným normám.

5.1.6 Technologická část

a) Rozdělení stavby na provozní soubory (PS)

Stavba je rozdělena na dva provozní soubory. První provoz pro Fond ohrožených dětí a druhý provoz je vyhrazen sociálním bytům.

b) Popis jednotlivých provozních souborů

První provoz pro Fond ohrožených dětí bude řešen formou pronájmu prostor majitelem objektu. Druhý provoz bude řešen formou pronájmu sociálních bytů smlouvou o pronájmu bytu.

c) Účel, funkce, kapacita a hlavní technické parametry technologického zařízení, požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

Technické parametry technologických zařízení řešena ve shodě s platnými legislativními předpisy. Požadavky na hygienu práce a pracovní prostředí viz kapitola 5.1.3.

d) Popis technologie výroby a uvedením nositele technologického procesu

Navrhovaný provoz se netýká výroby a tím pádem není reálný žádný technologický proces.

e) Zajištění budoucího provozu energiemi

Řešený objekt již je napojen na veškeré sítě technické infrastruktury, podrobněji řešeno v kapitole 5.1.3. část e).

f) Technologické odpady všeho druhu, způsob využití nebo likvidace

Navrhovaným provozem vznikne produkce odpadu. Způsob využití a likvidace odpadu řešena v kapitole 5.1.3. část e)

5.1.7 Provádění výstavby

a) Zásady řešení zařízení staveniště (ZS), situování ploch ZS, možnost využití stávajících objektů, zdroje pro výstavbu a dopravní systém

Zásady řešení zařízení staveniště řešeno v kapitole 5.1.3 část i).

b) Předpokládaný dodavatelský systém

Předpokládaný dodavatelský systém je systém jednoho dodavatele. Znamý systém Design-Build (DB) – vyprojektuj a postav. V tomto systému se předpokládá dozor investorem prostřednictvím technického dozoru stavby.

5.2 Investiční záměr – varianta B

5.2.1 Identifikační údaje o stavbě

Název stavby:	Domov pro sociální bydlení
Místo stavby:	Osada míru s č. p. 313, Dolní Benešov, 747 22 Okres Opava, kraj Moravskoslezský Katastrální území Dolní Benešov Parcela č. p. 769/1
Charakter stavby:	Rekonstrukce
Stavebník/Uživatel	město Dolní Benešov Hájecká 65, 747 22 Dolní Benešov IČ: 00 29 99 79 E-mail: mesto@dolnibenesov.cz
Použité podklady:	Územní plán města Dolní Benešov, katastrální mapa, projektová dokumentace stavby z roku 2000, Odborná literatura

5.2.2 Odůvodnění investičního záměru

a) Zdůvodnění nutnosti stavby

Důvodem rekonstrukce objektu je záměr vlastníka objektu města Dolní Benešov vhodně využít objekt bývalého středního odborného učiliště. Vzhledem k velikosti objektu a momentálně nedostatečné kapacity pro sociální bydlení, je vybudování bydlení pro sociálně slabší občany ideálním řešením.

Město Dolní Benešov aktuálně nedisponuje zařízením pro pomoc sociálně slabým a takové zařízení ve městě a okolních městech chybí. V této oblasti je nedostatečná kapacita bytů pro sociálně slabší občany, proto je vhodné změnit využití dosavadního nevyužitého objektu. Objekt by měl rekonstrukcí získat podobu bytového domu pro sociálně slabší jedince, rodiny s dětmi, matky s dětmi, případně bezdětné těhotné maminky, taktéž by mohli objekt využívat ženy pěstounky, osoby všech forem domácího násilí a osoby, které nejsou vlastními silami schopny zvládnout svou nepříznivou životní situaci.

b) Zdůvodnění technicko - ekonomické koncepce a údaje ekonomické efektivity

Nový návrh je navržen tak, aby odpovídal požadavkům města, její finanční stránce a s ohledem na udržitelnost území. Řešení využití objektu je řešen s ohledem na osoby spadající do kategorie o žádost sociálního bydlení. Na návratnost vložených prostředků není kladen důraz, avšak musí být navržen s ohledem na investiční náklady a provozní náklady. Předností je podpora jednotlivců a skupin začlenit se do společnosti a zabezpečit bydlení v tíživé životní situaci.

c) zhodnocení souvisejících zejména vyvolaných investic

V důsledku realizace záměru dojde k odstranění stávající zeleně pro potřeby vybudování nutných parkovacích stání pro navrhovaný účel užívání objektu a také k odstranění části zpevněných ploch před objektem.

d) předpokládané provozní náklady

Předpokládané provozní náklady tvoří především náklady na potřeby energií a to především plynu, pitné vody, odvádění splaškových a dešťových vod, elektrickou energii, telekomunikace, vytápění, odvoz a likvidace komunálního odpadu. Dále také výdaje související s údržbou a opravou objektu, pojištěním nemovitosti a daň z nemovitosti.

e) předpokládané měrné náklady

Předpokládané měrné náklady na stavební objekt činí 4 918 Kč/m²

f) rozhodující projektované parametry

Tab. 7 Rozhodující projektované parametry 2 [Autor]

Název parametru	Měrná jednotka	Hodnota parametru
Obestavěný prostor	m ³	7 081
Zastavěná plocha objektu	m ²	1 058
Užitková plocha objektu	m ²	1 689
Počet bytových jednotek	ks	23

5.2.3 Základní údaje o stavbě

a) Stručný popis stávajícího řešení

Řešené území se nachází na parcele 769/1 jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Dolní Benešov. Řešený objekt je v ploše obytné zástavby pro individuální bydlení a na větší části řešeného území je plánovaná rekultivace. Parcela je z přední strany objektu na severu a východě oplocená, z opačné strany objektu jsou plochy zeleně a je zde umístěna sauna a za ní areál fotbalové hřiště s tribunami a zázemím pro sportovní areál. Z východní strany objektu jsou vedeny sítě technické infrastruktury, se kterými je nutno při návrhu uvažovat a na jižní straně je vybudována jednotná kanalizace k odvodu odpadních a dešťových vod z objektu. Přístup k objektu je zajištěn hlavními vstupy na jihu a východě a bočními vstupy na severu a západě. Přístupnost k objektu automobilovou dopravou je z ulice Osady míru, která je napojena k hlavní dopravní tepně ulice Opavská, možnost příjezdu je také z ulice Bolatická. Dostupnost autobusovou dopravou je z ulice Opavská, kde se nachází zastávka MHD.

Zastavěnou plochu tvoří objekt bývalého středního odborného učiliště. Jedná se o dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt zastřešený sedlovou a plochou střechou, který není v současnosti dostatečně využíván. Objekt je ze zděného konstrukčního systému. Obvodové zdivo spodní stavby tl. 900 mm, 600 mm, 450 mm tl.450mm. Vnitřní nosné zdivo zděné tl. 550 mm, 450 mm, 300 mm.

Objekt je půdorysně ve tvaru L a je rozdělen na 3 části - A,B a C. Část A tvoří celkem 2 byty velikosti 3+1 umístěné v 1.NP a 2.NP. V 1.PP je umístěna kotelna, strojovna a sklad údržby. Část B tvořena celkově 1 bytem 5+1, 5+0, 6+1 a 7+1 pro pěstounské rodiny v 1.NP a 2.NP. Západní část 2 bytů v 1.NP a 2.NP je oddělena od zbývajících částí B a přístupná pouze bočním vstupem umístěným na severní straně. Zbývajících část 5 pokojů s hygienickým zázemím bez kuchyně je přístupná z hlavního

schodiště umístěného na jižní straně částečně pro křídlo B, rohovou část budovy A a 2.NP části C, kde se nachází kancelář, herna a jeden byt 5+1. Část C je v 1.NP tvořena 3 kancelářemi, stávající velkoplošnou jídelnou s varnou a přípravnou, která kdysi sloužila pro potřeby školy, a je zcela nevyužívaná. Tato část je přístupna hlavním vstupem z východní strany a z hlavního schodiště z jižní strany, který zpřístupňuje všechny další části objektu. 1.NP části C má také boční vstup na severní straně, z kterého je možno přístupu do suterénu, dek se nacházela vodárna s hrubou přípravnou, sklad brambor, ovoce a zeleniny pro potřeby bývalé školní jídelny.

b) Stručný popis navrhovaného i variantního řešení z hlediska účelové funkce, požadavků na urbanistické a architektonické řešení stavby, jeho vzhled a výtvarné řešení

Navrhované řešení projektu spočívá v přestavbě objektu na domov pro sociální bydlení. Navržený provoz pro potřeby sociálního bydlení předpokládá s provozem 23 bytových jednotek. Přičemž 6 bytových jednotek je umístěno v 1.NP části B, 4 bytové jednotky v 1.NP části C objektu, z čehož 2 byty jsou bezbariérové. Jeden větší byt v 1.NP části A a 6 bytových jednotek v 2.NP části B, jednou plošně větší bytovou jednotkou v 2.NP části A a 5-ti bytovými jednotkami v 2.NP části C objektu.

Součástí rekonstrukce je také oprava zateplení v důsledku výstavby balkonů, výměna oken, vsazení nových vnějších posuvných dveří balkonů, zpřístupnění vybudované terasy. Podrobný popis objektu je řešen v kapitole 5.2.5. části b).

c) územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci

Řešené území je velmi dobře technicky připravené. Řešený objekt pro potřeby sociálního bydlení je již napojen na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Co se týče technické infrastruktury, v objektu se nachází kotelna včetně skladu paliva pro potřeby vytápění objektu. Správa pro potřeby vytápění objektu bude zajišťována specializovanou externí firmou.

Elektrická energie je zajištěna z distribuční sítě společnosti ČEZ Distribuce, a.s. Elektrická přípojka je vedena v zemi a napojena na distribuční síť z ulice Osada míru a do objektu vchází v části A na východní straně.

Objekt je dále napojen na veřejný vodovod společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. Vodovodní přípojka pro potřeby pitné vody je napojena na veřejný vodovod SmVaK a vchází do objektu v části A na východní straně.

Odvod splaškových vod a odvodnění objektu je řešeno několika svody a kanalizační síť je zaústěna do revizní šachty, nacházející se před objektem tělocvičny, která je situovaná směrem na jih od řešeného objektu a je napojena pomocí kanalizační přípojky do veřejné jednotné kanalizace společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.

Na veřejný středotlaký plynovod od společnosti RWE s.r.o. je napojena plynovodní přípojka ukončená před objektem v HUP situovaném před objektem na severozápadní straně objektu v části C.

Objekt je také napojen na telekomunikační síť společnosti Telefónica Czech Republic, a.s.

Dopravní dostupnost objektu je řešena napojením účelové komunikace z ulice Osada míru a přístup k nově vybudovanému parkovišti pro objekt sociálního bydlení, návštěvníky a správu je zajištěn obousměrnou příjezdovou komunikací. Pěší dostupnost je zajištěna vybudováním nové pěší komunikace napojením na stávající pěší komunikaci obce od hlavní ulice Osada míru.

d) údaje o provozu, popis provozu, včetně základních technických parametrů, navrhovaných technologií a zařízení, základních technických parametrech navrhovaného řešení

Navržený provoz pro potřeby sociálního bydlení předpokládá s provozem 23 bytových jednotek. V rámci rekonstrukce, byla navržena komplexní přestavba objektu

Stravování uživatelů jednotlivých bytů je zajištěno vlastním kuchyňským koutem v každé bytové jednotce. Odkládání přebytečných věcí pro uživatele jednotlivých sociálních bytů je zajištěno vybudováním sklepních kójí v suterénu objektu a to v části B v počtu osmi místností přístupností z hlavního vstupu na jižní straně a v části C v počtu sedmi místností přístupné po nově zrekonstruovaném schodišti. Pro potřeby skladování byly navrženy dvě místnosti také v přízemí budovy.

Pro tento provoz je navržena v suterénu objektu prádelna v návaznosti na sušárnu. Velikost těchto prostorů a potřebný počet zařízení je dimenzován podle počtu bytových jednotek tak, aby byla prádelna přístupná pro všechny uživatele objektu. Tento provoz je zpoplatněn a přístup je zajištěn hlavním vstupem na jižní straně objektu.

e) nároky stavby na energie, napojení na dopravní infrastrukturu, likvidace odpadů a předpoklady napojení stavby na stávající technické vybavení území

Navrženým stavem je předpokládáno využití stávajících přípojek jednotlivých sítí technické infrastruktury, které jsou dostatečně dimenzované pro provoz domova fondu ohrožených dětí a sociálního bydlení.

Jedná se o vodovodní přípojku HDPE PE 100 SDR 17 PN 10, 63 x 3,8, dále přípojku plynu STL DN 80, kanalizační přípojka PVC KG 250, SN 16 = KGEM společná pro navrhovaný provoz a tělocvičnu. Výpočty potřeby a návrhu inženýrských sítí jsou uvedeny v příloze č. 2 a 3 této práce.

Napojení stavby na dopravu zajištěno příjezdovou komunikací z ulice Osada míru a následně sjezdem na nově zřízené parkoviště před objektem.

Likvidace odpadů bude zajištěna svozem komunálního odpadu, který ve městě Dolní Benešov zajišťují Technické služby Benešov, s.r.o. a řídí se podle svozového kalendáře města.

f) charakteristika území, dotčená ochranná pásma nebo chráněné území, kulturní památky, kácení zeleně, zásah do zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (LPF), rozsah záboru parcel, ozelenění nezastavěných ploch, provedené případně vyžadované průzkumy

Sítě technické infrastruktury svými vlastními ochrannými pásmy převážně na východní straně tvoří limity ve využití řešeného území. Ochranné pásmo elektrické sítě je 1m na každou stranu od osy vedení pro podzemní vedení do 110 kV, plynovodní sítě STL je 1m na každou stranu od osy vedení, vodovodní a kanalizační sítě do DN 500 je 1,5m na každou stranu od líce potrubí, podzemní sdělovací vedení má 1,5m.

Dále musí být dodrženy stávající limity hranice zájmového území. Navrhované úpravy území, především vybudování pěší komunikace, parkoviště a dětského hřiště nenaruší dosavadní sítě technické infrastruktury v řešeném území, avšak sítě dotčené výstavbou těchto objektů je potřeba zabezpečit chráničkou v místech pojezdu mechanizace. Na řešeném území se nachází také několik vzrostlých stromů, plošná a bodová zeleň. Na řešeném území nejsou žádné kulturní památky. Území je stavební parcelou a tím nedojde k zásahu do zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu a tím pádem nebude potřeba záboru parcel.

g) vliv stavby na životní prostředí, včetně vlivu provozu nebo výroby na zdraví a životní prostředí, návrh odstranění nebo minimalizace negativních účinků

Záměr rekonstrukce objektu na sociální bydlení nepodléhá posouzení vlivu stavby na životní prostředí podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní

prostředí. V době přestavby mohou vzniknout negativní účinky pro okolí a to zejména zvýšeným hlukem a prašností důsledkem využití těžké mechanizace při úpravě venkovních ploch.

i) ochrana stavby před škodlivými vlivy a účinky, protikoroze ochrana, apod.

Nejsou očekávány žádné škodlivé vlivy a účinky na stavbu. Řešený objekt není situován v seizmické, záplavové ani v poddolované oblasti, tudíž není potřeba žádná zvláštní ochrana stavby. Protikoroze ochrana bude řešena pro použité zábradlí rampy, vstupního vchodu do objektu. Taktéž protikoroze ochrana uchycení zábradlí jednotlivých balkónů, oplechování balkónů a oplechování větracího potrubí kanalizace vyústěné nad střechu objektu a zábradlí rekonstruovaného schodiště na severní straně objektu sloužící k přístupu do suterénu objektu. Ochrana jednotlivých balkónů před klimatickými účinky deště a vlhkosti tepelnou izolací rubové strany konstrukce balkonů a taktéž v místě styku nosné konstrukce balkonů s fasádou objektu.

j) rozsah a uspořádání staveniště

Rozsah a uspořádání staveniště je dáno zařízením staveniště na parcele č. 769/1, která je přístupná příjezdovou komunikací napojena na ulici Osada míru. Staveniště bude oploceno a zajištěno elektronickým zabezpečením objektu a řešeného území. Zařízení staveniště bude vymezeno prostorem určeným pro stavbyvedoucího a realizační tým provádějící stavební firmy a taktéž instalovaným sociálním zařízením pro potřeby realizačního týmu a dělníků na stavbě. Dále bude vyčleněna plocha, kde bude uložen kontejner na stavební suť a taktéž určená plocha pro potřebný stavební materiál. Zařízení staveniště bude napojeno na stávající vedení objektu. Především bude napojeno na elektrickou energii, telekomunikační síť a rozvod pitné vody

k) odolnost a zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany a civilní obrany

Zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany je řešeno v rámci dispozičních úprav objektu a to rozdělením stavby na jednotlivé požární úseky, oddělenými protipožárními dveřmi. Rekonstrukce se bude týkat také instalací protipožárních hasicích zařízení a hlásičů požárů podle platných norem a předpisů. Řešený objekt nevyžaduje řešení z hlediska civilní obrany.

l) požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

V rámci rekonstrukce musí být dodržovány platné předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. V celém objektu musí být dodržován návod na užívání objektu včetně zařízení pevně zabudovaných a musí být zabezpečena jejich hygiena ve veškerých provozních

částech objektu, zvláště ve vyhrazených společných celcích. Hygienické prostory včetně zařizovacích předmětů, společné prostory a šatna musí být dezinfikovány a uklízeny.

5.2.4 *Podmiňující předpoklady*

a) Rozsah a způsob přeložek inženýrských sítí

Objekt je již napojen na veškeré inženýrské sítě. V rámci realizace úprav exteriéru vybudováním objektu parkoviště, pěší komunikace a dětského hřiště není požadováno přeložek inženýrských sítí, je však nutné sítě dotčené výstavbou těchto objektů zabezpečit chráničkou v místech pojezdu mechanizace.

b) Omezení stávajících provozů

Dosavadní provoz objektu je částečně využíván a bude v rámci úprav objektu omezen. Omezení stávajícího dopravního provozu se bude týkat parkujících vozidel uživatelů objektu, těm bude v rámci rekonstrukce vymezen prostor pro parkování vozidel. Dopravní situace okolního provozu vznikne zvýšeným provozem osobních automobilů, nákladních automobilů a mechanizace na stavenišť.

c) Podmiňující vyvolané investice, předpoklady na jejich zabezpečení

Navrhovanými změnami nebude vyvolána investice na výkupy pozemků a jiných objektů. Budou vyvolány investice na odstranění části zpevněných ploch na řešeném území, náklady na odstranění a osev travních ploch. Kontejnery se stavební sutí budou odvezeny na určenou nejbližší skládku. Demolice bude prováděna dle realizační dokumentace stavby.

d) Počet pracovníků pro provoz a údržbu (vlastní, externí).

Dle navrhovaného provozu jsou předpokládáni zaměstnanci na:

- Úklidové práce – zajištěno externě (1 osoba)
- Provoz prádelny – 1 osoba
- Údržbu a provoz objektu: zajištěno externí specializovanou firmou (revize zařízení, provoz vytápění objektu a jiné)
- Správa objektu – zajištěno externě (1 osoba)

5.2.5 *Stavební část*

a) Rozdělení stavby na stavební objekty (SO)

Stavba je rozčleněna do 4 stavebních objektů. Stavebními objekty nacházející se na řešeném území je rekonstruovaný objekt, parkoviště, pěší komunikace, dětské hřiště a sadové úpravy.

b) popis a účel jednotlivých stavebních objektů

Rekonstruovaný objekt, SO-01

Dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt zastřešený sedlovou a plochou střechou. Přístup pro potřeby obou bezbariérových bytů je zajištěn rampou ve sklonu 6,25% a schodištěm pro ostatní uživatele. Vstup k bezbariérovým bytům je zajištěn hlavním vstupem na východní straně řešeného objektu.

Přístup k jednotlivým bytům je hlavním vstupem z jižní strany objektu. Tři části objektu a to 2.NP část C a 1.NP a 2.NP část B budou vzájemně propojeny s možností přístupu jednoho hlavního vstupu na jižní straně, taktéž hlavním vstupem z východní strany a jednoho vedlejšího vstupu ze severní strany, který je napojen na chodník u sauny za objektem. Návrh spočíval v novém vybudování menších bytů převážně 1+1, 2+1, výjimečně 3+1 pro potřeby sociálního bydlení. V 2.NP části A,B a C jsou k jednotlivým bytům vybudovány balkóny přístupné z obytných místností novými venkovními posuvnými dveřmi. Součástí rekonstrukce je také oprava zateplení v důsledku zazdění okenních otvorů, vsazení nových oken a vsazení nových venkovních posuvných dveří jednotlivých bytů.

Prioritní skupiny, pro které je návrh určen jsou rodiny s dětmi, matky s dětmi, případně bezdětné, těhotné maminky, ženy pěstounky, osoby všech forem domácího násilí, osoby co ukončili pobyt v ochranném léčení, osoby pobírající podporu v nezaměstnanosti nebo dítě, které ukončilo pobyt v zařízení pro péči o děti nebo mládež a osoby které nejsou vlastními silami schopny zvládnout svou nepříznivou životní situaci.

Návrhem domova pro sociální bydlení bude z vnější části objektu vybudována pouze bezbariérová rampa a upravena vystupující část objektu na terasu pro 3 přízemní byty. Přístup na terasu zajištěn novými venkovními posuvnými dveřmi. Součástí návrhu je instalace zařizovacích předmětů dle výkresové části.

Důsledkem vybudování nových bytů v 2.NP části C je potřeba zabezpečit únikovou cestu pro tyto byty. Pro zajištění bezpečnosti uživatelů objektu bylo vybudováno nové únikové schodiště viz výkresová část této diplomové práce. Situování schodiště je na severní straně objektu v blízkosti budovy sauny. Od únikového schodiště v úrovni

okolního terénu bude vybudován chodník, který bude propojen se stávajícím chodníkem sauny.

Parkoviště, SO-02

Návrh kalkuluje také s renovací a přepracováním zpevněných ploch. Navržena jsou také parkovací místa pro potřeby objektu, která jsou situována na východní straně před objektem v blízkosti příjezdové brány. Výsledný počet odstavných a parkovacích stání byl stanoven výpočtem na 15 stání z toho 1 stání vyhrazeno pro osoby těžce pohybově postižené. Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání je uveden v příloze č. 1 - Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání. Návrh je vypracován s ohledem na požadavky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Parkoviště je situováno na východní straně objektu s možností napojení na ulici Osada míru. Odvodnění srážkových vod na parkoviště bude řešeno liniovým odvodněním a napojením potrubí na stávající svodné kanalizační potrubí.

Pěší komunikace, SO-03

Zbourána bude část zpevněné plochy z prefabrikovaných desek uložených před hlavním vstupem na čelní straně objektu pro potřeby vybudování pěší komunikace od dvou hlavních vstupů objektu k stávající pěší komunikaci obce pomocí zámkové dlažby. Chodník široký 1,8m je vybudován v části od vstupní brány situované vedle hlavní komunikace na ulici Osada míru až k vstupní části C objektu a napojen na stávající chodník se zámkovou dlažbou k vstupní části B. V návaznosti na parkovací stání vybudována pěší komunikace šířky 0,9m. Navržen je také mobiliář podél pěší komunikace před objektem a to zejména lavičky v provedení, které bude umožňovat mít základy pevně propojeny s nosnou částí, na které budou připevněny příčky z dřevěného materiálu, tak aby nebylo možné lavičky zcizit a odpadkové koše.

Dětské hřiště SO-04 a sadové úpravy, SO-05

Budování zařízení dětského hřiště bude spolu s úpravou zeleně poslední fází projektu. K stávajícím herním prvkům, přibude několik herních prvků a také herní prvky s bezbariérovou úpravou. Podél oplocení a v ploše zájmového území bude vysázeno několik stromů k již stávajícím stromům pro snížení hladiny hluku od přilehlé komunikace.

c) stavebně - technické řešení objektů

Řešený objekt je dvoupodlažní, částečně podsklepený zastřešený sedlovou střechou v části A a B objektu, plochou střechou v části C. Konstruktivní systém tvoří zděná konstrukce. Jde

o podélný stěnový systém se stropy kolmými k průčelí s dobrou variabilitou půdorysu a vedením zdravotně technických instalací. Obvodové nosné zdivo je z větší části pravidelně uspořádáno v úsecích o délce 1350mm na jižní straně objektu části B, 600mm a 900mm na severní straně. Obvodové zdivo spodní stavby tl. 900 mm, 600 mm, 450 mm. Vnitřní nosné zdivo zděné tl. 550 mm, 450 mm, 300 mm. V křídle C potom úseky délky 750mm střídají okna. Dozděné nosné konstrukce ze systému Porootherm. Stávající příčky tvořeny v 1.NP a 2.NP z tvárnic YTONG. Veškeré nově navrhované příčky budou z cihelného příčkového zdiva Supertherm P+D. Vážená vzduchová neprůzvučnost těchto konstrukcí R_w s oboustrannou omítkou tloušťky 15mm je 37-45 dB. Základy betonové viz výkresy stavební části. Stropní konstrukce monolitická železobetonová.

Vnitřní úpravy povrchů nových zděných konstrukcí budou opatřeny novými omítkami. Nové omítky na nových konstrukcích budou vápenné štukové. Podlahové konstrukce stávající budou celoplošně sejmuty nášlapné vrstvy podlah a budou provedeny nové nášlapné vrstvy. Nové podlahové vrstvy budou keramické dlažby.

Úroveň prvního nadzemního podlaží je zvednutá o 1,25m a z rubové strany objektu ze severní strany o 0,9m. Objekt není vybaven výtahem. Vertikální komunikace v objektu je zajištěna několika železobetonovými monolitickými schodišťovými rameny s keramickým obkladem stupňů. Schodiště pro přístup do suterénu budovy části C bude zrekonstruované a provedeno jako železobetonové monolitické. Součástí výstavby schodiště bude provedení jeho základové části. Horizontální komunikace v objektu je řešena jako chodbová. V 1.NP části B a v 2.NP části B je navržen chodbový systém jako trojtrakt, chodba je vedená podélně středem dispozice. V 1.NP a 2.NP části části C je navržen chodbový systém jako dvojtrakt a chodba je vedená vnitřní částí objektu podél severní fasády. Opláštění objektu je tvořeno vnějším zateplovacím systémem tl. 60mm. Objekt nad 2.NP části B zateplen tepelně izolačními deskami Orsil L v celkové tl. 160mm

V suterénu objektu je situovaná kotelna v návaznosti na sklad paliva a místnost údržby. Většinu plochy suterénu tvoří sklepní úložné prostory pro uživatele jednotlivých bytů a vytvořený prostor prádelny se sušárnou. Komplexně se rekonstrukce bude týkat také nových rozvodů ZTI, úpravu rozvodů ÚT, nových interiérových dveří, plastových oken, venkovních posuvných dveří

d) požadavky na dispoziční, architektonické a provozní řešení

Zpracovaný návrh respektuje typologické zásady navržených provozů, technické nároky na stavby dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a taktéž bezbariérovou vyhlášku č. 398/2009 Sb.

e) požadavky na technické vybavení objektu

Technické vybavení objektu tvoří především vybavení sporáků v kuchyních jednotlivých bytů a odpovídá příslušným normám.

5.2.6 Technologická část

a) Rozdělení stavby na provozní soubory (PS)

Stavba tvoří jeden provozní soubor vyhrazen sociálním bytům.

b) Popis jednotlivých provozních souborů

Provoz bude řešen formou pronájmu sociálních bytů smlouvou o pronájmu bytu.

c) Účel, funkce, kapacita a hlavní technické parametry technologického zařízení, požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

Technické parametry technologických zařízení řešena ve shodě s platnými legislativními předpisy. Požadavky na hygienu práce a pracovní prostředí viz kapitola 5.1.3.

d) Popis technologie výroby a uvedením nositele technologického procesu

Navrhovaný provoz se netýká výroby a tím pádem není reálný žádný technologický proces.

e) Zajištění budoucího provozu energiemi

Řešený objekt již je napojen na veškeré sítě technické infrastruktury, podrobněji řešeno v kapitole 5.1.3. část e).

f) Technologické odpady všeho druhu, způsob využití nebo likvidace

Navrhovaným provozem vznikne produkce odpadu. Způsob využití a likvidace odpadu řešena v kapitole 5.1.3. část e)

5.2.7 Provádění výstavby

a) Zásady řešení zařízení staveniště (ZS), situování ploch ZS, možnost využití stávajících objektů, zdroje pro výstavbu a dopravní systém

Zásady řešení zařízení staveniště řešeno v kapitole 5.1.3 část i).

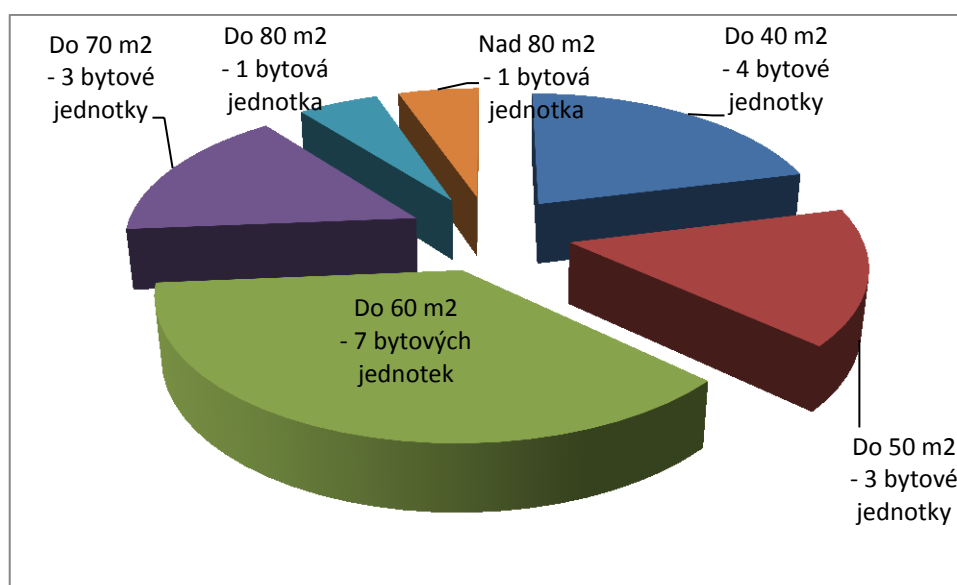
b) Předpokládaný dodavatelský systém

Předpokládaný dodavatelský systém je systém jednoho dodavatele. Známý systém Design-Build (DB) – vyprojektuj a postav. V tomto systému se předpokládá dozor investorem prostřednictvím technického dozoru stavby.

6 Zhodnocení finančních aspektů a efektivnosti záměru

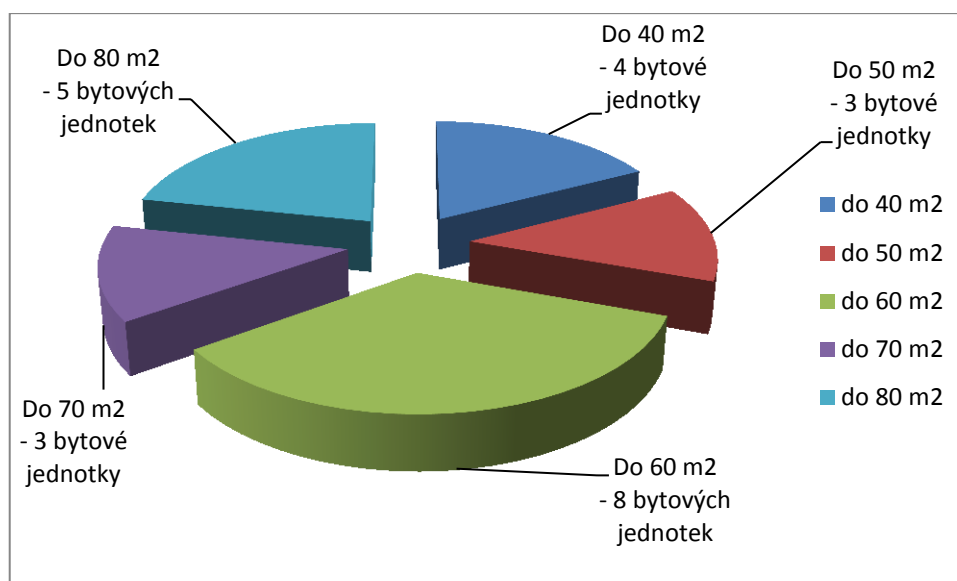
6.1 Zhodnocení návrhu

Rekonstrukcí objektu na sociální bydlení vzniklo z původního návrhu 2 bytů velikosti 3+1, 1 bytem o velikosti 5+0, 6+1 a 7+1 a 2 byty o velikosti 5+1 na celkem 19 bytových jednotek ve variantě A včetně vyhrazení uzavřeného prostoru pro provoz Fondu ohrožených dětí. Orientace bytových jednotek převážně na východní a jižní stranu objektu. Přehled roztržidění velikosti a počtu bytových jednotek znázorněno v následujícím grafu.



Graf 1 Roztržidění bytových jednotek dle velikosti a počtu – Varianta A [Autor]

Ve variantě B potom 23 bytových jednotek určené sociálním bytům s částečným bezbariérovým provozem v části C. Orientace bytových jednotek převážně na východní a jižní stranu objektu. Přehled roztržidění velikosti a počtu bytových jednotek znázorněno v následujícím grafu.



Graf 2 Roztřídění bytových jednotek dle velikosti a počtu – Varianta B [Autor]

6.2 Celkové náklady na rekonstrukci objektu

Předběžný propočet stavebních nákladů na rekonstrukci objektu byl proveden na základě oceňovacího předpisu cenových ukazatelů Českých stavebních standardů pro rok 2016. Investiční náklady jsou rozděleny do dvou kategorií na tvrdé náklady - hard costs a měkké náklady – soft costs. Tvrdé náklady jsou tvořeny náklady stavební části. Náklady na stavební část uvedeny v obecném položkovém rozpočtu ve dvou variantách, který je součástí této diplomové práce. Měkké náklady tvoří honorář projektanta, architekta, inženýring, rezerva.

Tab. 8 Celkové náklady na rekonstrukci – Varianta A [Autor]

<i>Cena za rekonstrukci objektu</i>	
<i>bez DPH</i>	7 844 274,00 Kč

Tab. 9 Celkové náklady na rekonstrukci – Varianta B [Autor]

<i>Cena za rekonstrukci objektu</i>	
<i>bez DPH</i>	8 306 099,00 Kč

Pro potřeby výpočtu některých provozních nákladů řešeného objektu je nutno stanovit reprodukční cenu objektu. Ta je stanovena na základě jednotkové ceny za měrnou jednotku z Českých stavebních standardů a obestavěného prostoru objektu.

Tab. 10 Stanovení reprodukční ceny [Autor]

Stanovení reprodukční ceny	
<i>Obestavěný prostor</i>	7 081m ³
<i>Cenový ukazatel</i>	5 860 Kč
Reprodukční cena (bez DPH)	41 494 660 Kč

Tab. 11 Roční náklady – varianta A [Autor]

Výpočet ročních nákladů		
<i>Provozní náklady</i>	<i>Sazba</i>	<i>Náklady</i>
<i>Pojištění</i>	0,05 % z RC	20 800 Kč
<i>Daň z nemovitosti</i>	-	5 500 Kč
<i>Údržba, opravy</i>	0,75 % z RC	356 200 Kč
<i>Správa</i>	5 % z nájemného	45 000 Kč
Celkem		427 500 Kč

Tab. 12 Roční náklady – varianta B [Autor]

Výpočet ročních nákladů		
<i>Provozní náklady</i>	<i>Sazba</i>	<i>Náklady</i>
<i>Pojištění</i>	0,05 % z RC	20 800 Kč
<i>Daň z nemovitosti</i>	-	5 500 Kč
<i>Údržba, opravy</i>	0,75 % z RC	360 200 Kč
<i>Správa</i>	5 % z nájemného	42 500 Kč
Celkem		429 000 Kč

6.3 Ceny pronájmu bytů

Cena za pronájem bytů byla stanovena na základě cenové mapy z průměrných cen nájmu za 1 m². Cenová mapa je zpracovávána Ministerstvem pro místní rozvoj. Cena komerčního nájemného se v řešeném území pohybuje na hodnotě 81 Kč/m². Ve sféře sociálního bydlení se cena nájemného v oblasti Opavy pohybuje v rozmezí 53 – 58 Kč/m². Pro potřeby vyčíslení ceny nájmu pro sociální bydlení je zvolena částka 53 Kč/m². Měsíční

náklady na služby jsou stanovené z podkladů koncepce zákona o sociálním bydlení. Příspěvek na bydlení je dán rozdílem mezi vypočtenou částkou, která je zvýšena o průměrné náklady na služby a sumou ve výši 35% rozhodného čistého měsíčního příjmu žadatele, kterou hradí žadatel o sociálním bydlení.

6.3.1 Cena pronájmů jednotlivých bytů - Varianta A

Celkové výnosy z pronájmu bytů varianty A uvedeny v tabulce níže. Podrobný výpočet ceny nájmu včetně výše záloh na služby součástí přílohy č. 5 této práce.

Tab. 13 Celkové výnosy z pronájmu bytů- varianta A [Autor]

Byt	Plocha[m ²]	Počet	Měsíční výnos
B1.1	57,1	1	3 026,00 Kč
B1.2	57,4	1	3 042,00 Kč
B1.3	54,7	1	2 899,00 Kč
B1.4	54,8	1	2 904,00 Kč
B1.5	37	1	1 961,00 Kč
B1.6	36,8	1	1 950,00 Kč
C1.1	428,3	1	22 700,00 Kč
A2.1	79,6	1	4 219,00 Kč
B2.1	60,1	1	3 185,00 Kč
B2.2	61,2	1	3 244,00 Kč
B2.3	57,7	1	3 058,00 Kč
B2.4	57,8	1	3 063,00 Kč
B2.5	40	1	2 120,00 Kč
B2.6	39,8	1	2 109,00 Kč
C2.1	59	1	3 127,00 Kč
C2.2, C2.3	47,6	2	6 106,00 Kč
C2.4	47,4	1	3 042,00 Kč
C2.5	60,9	1	3 228,00 Kč
Počet bytů		19	
Celkový výnos / měsíc			74 983,00 Kč

Celkové výnosy za rok, při předpokladu maximální obsazenosti bytů bude dosahovat částky 899 796 Kč.

6.3.2 Cena pronájmu jednotlivých bytů - Varianta B

Celkové výnosy z pronájmu bytů varianty B uvedeny v tabulce níže. Podrobný výpočet ceny nájmu včetně výše záloh na služby součástí přílohy č. 5 této práce.

Tab. 14 Celkové měsíční výnosy z pronájmu bytů- varianta B [Autor]

Byt	Plocha[m ²]	Počet	Měsíční výnos
A1.1	77,5	1	4 108,00 Kč
B1.1	57,1	1	3 026,00 Kč
B1.2	59	1	3 127,00 Kč
B1.3	54,7	1	2 899,00 Kč
B1.4	54,8	1	2 904,00 Kč
B1.5	37	1	1 961,00 Kč
B1.6	36,8	1	1 950,00 Kč
C1.1	74,1	1	3 927,00 Kč
C1.2	74	1	3 922,00 Kč
C1.3	58,4	1	3 095,00 Kč
C1.4	71,5	1	3 790,00 Kč
A2.1	79,6	1	4 219,00 Kč
B2.1	60,1	1	3 185,00 Kč
B2.2	61,2	1	3 244,00 Kč
B2.3	57,7	1	3 058,00 Kč
B2.4	57,8	1	3 063,00 Kč
B2.5	40	1	2 120,00 Kč
B2.6	39,8	1	2 109,00 Kč
C2.1	59	1	3 127,00 Kč
C2.2, C2.3	47,6	2	6 106,00 Kč
C2.4	47,4	1	2 512,00 Kč
C2.5	60,9	1	3 228,00 Kč
Počet bytů		23	
Celkový výnos / měsíc			70 680,00 Kč

Celkové výnosy za rok, při předpokladu maximální obsazenosti bytů bude dosahovat částky 848 160 Kč.

6.4 Ekonomické zhodnocení návrhu

Porovnáním nákladů a výnosů se finanční stránka projektu pohybuje v kladných číslech, nicméně vzhledem k tomu, že v důsledku rozsahu této práce nebylo možné zahrnout

výpočet odpisu majetku, případně další možné provozní náklady, a proto nebyly tyto náklady ve výsledné bilanci zahrnuty.

Vzhledem k tomu, že se u sociálního bydlení se ziskovostí projektu neočekává, dle momentálního předběžného propočtu roční bilance provozu se projekt rekonstrukce bývalého středního odborného učiliště pohybuje v kladných číslech. V případě mírného zisku by město Dolní Benešov, jakožto vlastník objektu mohl výslednou finanční částku reinvestovat do dalších obdobných projektů. Za předpokladu, kdy by finanční stránka projektu v případě podrobnějšího propočtu provozních nákladů vyšla v záporných číslech, je na samém městě Dolním Benešov nutnost tuto finanční ztrátu pokrýt. Finanční ztrátu by bylo možno z části pokrýt státní podporou, případně veřejnými sbírkami.

6.4.1 Varianta A

Předběžný výpočet roční bilance provozu objektu určeného pro sociální bydlení a fond ohrožených dětí.

Tab. 15 Výpočet roční bilance provozu – varianta A [Autor]

<i>Výpočet roční bilance provozu</i>	
<i>Výnosy</i>	899 796 Kč
<i>Náklady</i>	427 500 Kč
<i>Bilance</i>	+ 472 296 Kč
<i>Měsíční zisk</i>	39 558 Kč

6.4.2 Varianta B

Předběžný výpočet roční bilance provozu objektu sociálního bydlení.

Tab. 16 Výpočet roční bilance provozu – varianta B [Autor]

<i>Výpočet roční bilance provozu</i>	
<i>Výnosy</i>	846 160 Kč
<i>Náklady</i>	429 000 Kč
<i>Bilance</i>	+ 417 160 Kč
<i>Měsíční zisk</i>	34 700 Kč

7 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo navrzení sociálních bytů v objektu bývalého středního odborného učiliště v Dolním Benešově ve formě investičního záměru. Návrh byl zpracován ve variantní formě. Momentálně je objekt pronajat za nepatrnou částku vzhledem k velikosti objektu Fondu ohrožených dětí. Objekt není dostatečně a efektivně využit, a proto byla v obou variantách navržena funkční a dispoziční úprava objektu, úpravy okolního terénu, vybudování potřebného počtu parkovacích stání a herních prvků pro děti v podobě průlezek, houpaček, pískoviště a dalších herních prvků na řešeném území.

Investiční záměr ve variantě A spočíval v přestavbě objektu na domov pro sociální bydlení s částečným provozem pro fond ohrožených dětí. Návrh je zpracován s ohledem na stávající uživatele objektu. V druhé části objektu, provozně a stavebně oddělené je zajištěn provoz sociálních bytů pro sociálně slabší občany. Velikostně se jedná o menší byty převážně 1+1 a 2+1. Navrženo celkem 19 bytových jednotek, z čehož jedna bytová jednotka vyhrazena Fondu ohrožených dětí.

Investiční záměr ve variantě B spočíval v celkové přestavbě objektu na domov pro sociální bydlení s cílem vytvořit co nejvíce menších bytů převážně velikosti 2+1 a 1+1 doplněných několika většími byty pro možnost využití početnějších rodin s dětmi. Návrh v této variantě respektoval požadavky na částečné bezbariérové zpřístupnění objektu a vybudování dvou bezbariérových bytů přímo přístupných z přízemí objektu. Návrh respektuje technické požadavky na bezbariérové užívání staveb. Navrženo bylo celkem 23 bytových jednotek pro sociálně slabší občany.

Nakonec byl proveden předběžný ekonomický propočet nákladnosti obou variant projektů. Byly určeny výnosy za pronájem bytových prostorů a ty byly porovnány se stavebními a provozními náklady a byla vyhodnocena finanční efektivnost obou investičních záměrů. Příkláněl bych se k realizaci záměru varianty A s možností využití objektu nejen pro sociální byt, ale taktéž pro neziskovou organizaci Fondu ohrožených dětí, nicméně nedokážu odhadnout finanční situaci a provoz této organizace, a proto je vypracována varianta B, která je alternativou a zároveň je možnost čerpat finanční prostředky.

Problematika sociálního bydlení je současným problémem ve městech České republiky, ale také v státech EU. Vzhledem k nově připravovanému zákonu o sociálním bydlení, který má přijít v platnost rokem 2017 bude muset město zajistit sociální bydlení pro příjmově slabší občany. Proto si myslím, že tento projekt je správnou cestou pro město Dolní Benešov a investice do obdobných projektů pro potřeby sociálního bydlení by měla být realizována po celé ČR a také v státech EU.

8 Seznam použité literatury

Monografie:

- [1] VLČEK, M., *Poruchy a rekonstrukce staveb. 2. dopl. a opr. vyd.*, Brno: ERA, 2003, 222 s. ISBN 80-86517-56-X.
- [2] ŠTÍPEK, J., PAROUBEK, J., *Stavby pro bydlení*, ČVUT, Praha, 2006, 105 s. ISBN 80-01-03441-0.
- [3] KOS, J., *Rekonstrukce pozemních staveb*, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1999, 512s. ISBN 80-7204-132-0.
- [4] *Průvodce stavebníka (stavební kniha)*, Brno: Expo Data ve spolupráci s Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a se Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR, 1998, 143 s. ISBN 90-86163-65-2
- [5] ŠTÍPEK J.: *Základy nauky o stavbách*, Praha: Vydavatelství ČVUT, 2003, 181 s. ISBN 80-01-02839-9

Zákony:

- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [7] Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- [8] Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb

Normy:

- [9] ČSN 73 4301 Obytné budovy, 2005
- [10] ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací, 2006
- [11] ČSN 73 6056, Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, 2011
- [12] ČSN 75 6760, Vnitřní kanalizace, 2014

[13] ČSN 75 6101, Stokové sítě a kanalizační přípojky, 2012

Přednášky:

[14] KUCHTOVÁ, R. *Základy investování*, Ostrava: FAST, 2012

WWW stránky:

[15] Sociální právo České republiky [online], 2016 [cit. 2016-4-29]. Dostupné z www:
<https://books.google.cz/books?id=J415CwAAQBAJ&pg=PT196&dq=soci%C3%A1ln%C3%AD+byty&hl=cs&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=soci%C3%A1ln%C3%AD%20byty&f=false>

[16] Sociální bydlení v Evropské unii [online], 2016 [cit. 2016-5-3]. Dostupné z www:
<<http://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>>

[17] Platforma pro sociální bydlení [online], 2016 [cit. 2016-5-15]. Dostupné z www:
<<http://www.socialnibydeni.org/>>

[18] Územní plán města Dolní Benešov [online], 2016 [cit. 2016-6-13]. Dostupné z www:
<<http://www.dolnibenesov.cz/UserFiles/article/files/1397048201uzemni-plan-mesta.pdf>>

[19] Poloha řešeného objektu v rámci [online], 2016 [cit. 2016-7-12]. Dostupné z www:
<<https://mapy.cz/zakladni?planovani-trasy&x=18.1006865&y=49.9211341&z=16&source=coor&id=18.09739276735087%2C49.9226744391424>>

[20] Poloha města Dolní Benešov [online], 2016 [cit. 2016-7-12]. Dostupné z www:
<<https://mapy.cz/zakladni?x=18.1129508&y=49.9190104&z=14>>

[21] Letecký snímek řešeného území [online], 2016 [cit. 2016-7-12]. Dostupné z [www: <https://mapy.cz/zakladni?x=18.0978573&y=49.9222847&z=18&base=ophoto&source=coor&id=18.097465709019133%2C49.92236242140037>](https://mapy.cz/zakladni?x=18.0978573&y=49.9222847&z=18&base=ophoto&source=coor&id=18.097465709019133%2C49.92236242140037)

[22] Umístění objektu v řešeném území [online], 2016 [cit. 2016-7-12]. Dostupné z [www: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=353128806&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>](http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=353128806&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka)

9 Seznam tabulek

Tab. 1 Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu [9]

Tab. 2 Součinitel vlivu automobilizace [10]

Tab. 3 Součinitel redukce počtu stání [10]

Tab. 4 Charakter území [10]

Tab. 5 Rozměry parkovacích stání pro osobní a lehká užitková vozidla (dodávky) při kolmém a šikmém řazení [10]

Tab. 6 Rozhodující projektované parametry [Autor]

Tab. 7 Rozhodující projektované parametry 2 [Autor]

Tab. 8 Celkové náklady na rekonstrukci – Varianta A [Autor]

Tab. 9 Celkové náklady na rekonstrukci – Varianta B [Autor]

Tab. 10 Stanovení reprodukční ceny [Autor]

Tab. 11 Roční náklady – varianta A [Autor]

Tab. 12 Roční náklady – varianta B [Autor]

Tab. 13 Celkové výnosy z pronájmu bytů- varianta A [Autor]

Tab. 14 Celkové měsíční výnosy z pronájmu bytů- varianta B [Autor]

Tab. 15 Výpočet roční bilance provozu – varianta A [Autor]

Tab. 16 Výpočet roční bilance provozu – varianta B [Autor]

Tab. 17 Jmenovité výtoky armatur zařizovacích předmětů - A [Autor]

Tab. 18 Jmenovité výtoky armatur zařizovacích předmětů - B [Autor]

Tab. 19 Výpočtové odtoky (DU) - kanalizace [12]

Tab. 20 Součinitel odtoku dešťových vod [12]

Tab. 21 Hydraulická kapacita Q_{\max} a průtočná rychlost vody [12]

Tab. 22 Obecný položkový rozpočet – varianta A [Autor]

Tab. 23 Obecný položkový rozpočet – varianta B [Autor]

10 Seznam obrázků

Obr. 1 Typová ukázka systému sociálního bydlení [15]

Obr. 2 Podíl sociálního bydlení [16]

Obr. 3 Poloha města Dolní Benešov [20]

Obr. 4 Poloha řešeného objektu v rámci obce [19]

Obr. 5 Umístění objektu v řešeném území [22]

Obr. 6 Územní plán města Dolní Benešov [18]

Obr. 7 Letecký snímek řešeného území [21]

Obr. 8 Schéma objektu [Autor]

Obr. 9 Fotografie objektu z čelní strany, pohled 1 - vstup [Autor]

Obr. 10 Fotografie objektu z čelní strany, pohled 2 [Autor]

Obr. 11 Fotografie objektu z čelní strany, pohled 3 [Autor]

Obr. 12 Fotografie objektu z boční strany, pohled 1 - vstup [Autor]

Obr. 13 Fotografie objektu z boční strany, pohled 2 [Autor]

11 Seznam grafu

Graf 1 Roztřídění bytových jednotek dle velikosti a počtu – Varianta A [Autor]

Graf 2 Roztřídění bytových jednotek dle velikosti a počtu – Varianta B [Autor]

12 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání [1]

Příloha č. 2 – Výpočet potřeby pitné vody

Příloha č. 3 – Výpočet množství splaškových a dešťových vod

Příloha č. 4 – Obecný položkový rozpočet

Příloha č. 5 – Podrobný výpočet ceny nájmu včetně výše záloh na služby

Příloha č. 6 – Fotodokumentace objektu

Příloha č. 7 – Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.

13 Seznam výkresové části

Č. výkresu	Název výkresu	Měřítko
01	Situace – původní stav	1:500
02	Situace – nový stav	1:500
03	Půdorys 1.PP – původní stav	1:100
04	Půdorys 1.NP – původní stav	1:100
05	Půdorys 2.NP – původní stav	1:100
06	Řez A-A' - původní stav	1:75
07	Řez B-B' - původní stav	1:75
08	Výkres bouracích prací – 1.PP	1:100
09	Výkres bouracích prací, Varianta A – 1.NP	1:100
10	Výkres bouracích prací, Varianta B – 1.NP	1:100
11	Výkres bouracích prací – 2.NP	1:100
12	Výkres stavění – 1.PP	1:100
13	Výkres stavění, Varianta A – 1.NP	1:100
14	Výkres stavění, Varianta B – 1.NP	1:100
15	Výkres stavění – 2.NP	1:100
16	Půdorys 1.PP – nový stav	1:100
17	Půdorys 1.NP, Varianta A – nový stav	1:100
18	Půdorys 1.NP, Varianta B – nový stav	1:100
19	Půdorys 2.NP – nový stav	1:100
20	Půdorys 1.PP – nový stav okotovaný	1:100
21	Půdorys 1.NP, Varianta A – nový stav okotovaný	1:100
22	Půdorys 1.NP, Varianta B – nový stav okotovaný	1:100
23	Půdorys 2.NP – nový stav okotovaný	1:100
24	Řez A-A' - nový stav	1:75
25	Řez B-B' - Varianta A, nový stav	1:75
26	Řez B-B' - Varianta B, nový stav	1:75
27	Pohled, sever – nový stav	1:100
28	Pohled, jih – nový stav	1:100
29	Pohled, východ – nový stav	1:100
30	Pohled, západ – nový stav	1:100
31	Vizualizace	

Příloha č. 1 - Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání

Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání byl proveden dle platných norem, především ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, normou ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

Výsledný počet stání se stanovuje výpočtem dle metodiky stanovené kapitolou 14 dle normy ČSN 73 6110

Celkový počet stání pro posuzovanou stavbu se vypočte dle vzorce:

$$N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$$

kde:

N celkový počet stání pro posuzovanou stavbu

O_0 základní počet odstavných stání

P_0 základní počet parkovacích stání

k_a součinitel vlivu stupně automobilizace

k_p součinitel redukce počtu stání

Varianta A

Stanovení počtu odstavných a parkovacích stání dle tab. 34 vztahující se k druhu bydlení podle velikosti bytu.

- Bytový činžovní dům s byty s 1 obytnou místností => 8 bytů (2 účelové jednotky/ 1 stání)
- Bytový činžovní dům s byty do 100 m² celk.plochy => 10 byty (1 účelová jednotka/ 1 stání)
- Domov mládeže => 18 lůžek (15 účelových jednotek / 1 stání)
- Stupeň automobilizace 1 : 2,5 => $k_a=1,0$
- Počet obyvatel města 4 056 => do 5 000 obyvatel

- Součinitel redukce počtu stání vychází z Tab. 30, pro obce do 5 000 obyvatel je $k_p=1$
- Charakter území – skupina A, obce do 5 000 obyvatel, všechny stavby na území obce bez redukce, velmi nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou.

Celkový počet stání pro sociální byty:

$$N_1 = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$$

$$= 8/2 \cdot 1,0 + 10/1 \cdot 1,0 + 0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 14 \text{ stání}$$

Celkový počet stání pro fond ohrožených dětí:

$$N_2 = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$$

$$= 18/15 \cdot 1,0 + 0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 1,2 \text{ stání} \Rightarrow 1 \text{ stání}$$

Celkový počet stání pro posuzovanou stavbu:

$$N = N_1 + N_2 = 14 + 1 = 15 \text{ stání}$$

Výsledný počet odstavných a parkovacích stání je stanoven na 15 stání.

Varianta B

Stanovení počtu odstavných a parkovacích stání dle tab. 34 vztahující se k druhu bydlení podle velikosti bytu.

- Bytový činžovní dům s byty s 1 obytnou místností \Rightarrow 11 bytů (2 účelové jednotky/ 1 stání)
- Bytový činžovní dům s byty do 100 m² celk.plochy \Rightarrow 11 byty (1 účelová jednotka/ 1 stání)
- Stupeň automobilizace 1 : 2,5 $\Rightarrow k_a=1,0$
- Počet obyvatel města 4 056 \Rightarrow do 5 000 obyvatel

- Součinitel redukce počtu stání vychází z Tab. 30, pro obce do 5 000 obyvatel je $k_p=1$
- Charakter území – skupina A, obce do 5 000 obyvatel, všechny stavby na území obce bez redukce, velmi nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou.

Celkový počet stání pro posuzovanou stavbu:

$$N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$$

$= 11/2 \cdot 1,0 + 11/1 \cdot 1,0 + 0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 16,5$ stání \Rightarrow návrh 16 stání vzhledem k předpokladu využitelnosti parkovacích stání pro navrhovaný účel.

Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb stanovuje požadavek na počet vyhrazených parkovacích a odstavných stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Celkový počet stání vychází dle § 4 odstavce (2) této vyhlášky a pro navrhovanou stavbu je vyhrazeno 1 stání. Tyto stání musí respektovat technické požadavky uvedené v bodech 1.1.4. a 1.1.5. a přílohu č. 2 této vyhlášky.

Výsledný počet odstavných a parkovacích stání je stanoven na 16 stání z toho 1 stání je vyhrazeno pro osoby těžce pohybově postižené. Požadavky norem stanovených výše byly tímto návrhem splněny.

Příloha č. 2 - Výpočet potřeby pitné vody

Varianta A

Výpočet potřeby vody je určen na základě jmenovitých výtoků jednotlivých armatur. Výpočet dle normy ČSN EN 806-3 Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 3: Dimenzování potrubí - Zjednodušená metoda.

Jednotlivé druhy, počet výtokových armatur zařizovacích předmětů a jmenovité výtoky jsou stanovány na základě tabulky viz níže.

Výpočet celkové spotřeby pitné vody:

Celkový jmenovitý výtok =

$$22 \cdot 2,5 + 18 \cdot 0,5 + 24 \cdot 0,5 + 19 \cdot 0,8 + 4 \cdot 1,5 + 20 \cdot 0,8 + 2 \cdot 2,5 + 1 \cdot 2 + 2 \cdot 0,2 + 4 \cdot 0,8 = \underline{\underline{123,8 \text{ l/s}}}$$

=> Potřeba DN 32

Dle výpočtu celkového jmenovitého výtoku vody je stanovena nejmenší požadovaná dimenze vodovodního potrubí pro navrhované vybavení zařizovacích předmětů v objektu na DN 32. Nejmenší dimenze potrubí je stanovena na základě tabulky č.3 normy ČSN EN 806-3. Stávající vodovodní přípojka HDPE PE 100 SDR 17 PN 10, 63 x 3,8 je kapacitně vyhovující pro navrhovaný účel užívání objektu.

Tab. 17 Jmenovité výtoky armatur zařizovacích předmětů - A [Autor]

		1.PP	1. Nadzemní podlaží							2. Nadzemní podlaží															
Armatura	LU [l/s]	B.01	B1.1	B1.2	B1.3	B1.4	B1.5	B1.6	C1.1	A2.1	B2.1	B2.2	B2.3	B2.4	B2.5	B2.6	B2.7	C2.1	C2.2	C2.3	C2.4	C2.5	Počet ks		
WC	2,5		1	1	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	22		
Vana	0,5		1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	18		
Umyvadlo	0,5		1	1	1	1	1	1	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24		
Pračka	0,8/1,5	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	23		
Dřez	0,8		1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	20		
Výlevka	2,5								1								1						2		
Vpusť podl.	2								1														1		
Pisoár	0,2								2														2		
Sprcha	0,8								4														4		

Pozn.: LU - počet výtokových jednotek

Varianta B

Výpočet potřeby vody je určen na základě jmenovitých výtoků jednotlivých armatur. Výpočet dle normy ČSN EN 806-3 Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 3: Dimenzování potrubí - Zjednodušená metoda.

Jednotlivé druhy, počet výtokových armatur zařizovacích předmětů a jmenovité výtoky jsou stanovány na základě tabulky viz níže.

Výpočet celkové spotřeby pitné vody:

$$\text{Celkový jmenovitý výtok} = 23 * 2,5 + 21 * 0,5 + 23 * 0,5 + 20 * 0,8 + 4 * 1,5 + 21 * 0,8 + 2 * 2,5 + 0 * 2 + 0 * 0,2 + 2 * 0,8 = \underline{\underline{124,1 \text{ l/s}}}$$

=> Potřeba DN 32

Dle výpočtu celkového jmenovitého výtoku vody je stanovena nejmenší požadovaná dimenze vodovodního potrubí pro navrhované vybavení zařizovacích předmětů v objektu na DN 32. Nejmenší dimenze potrubí je stanovena na základě tabulky č.3 normy ČSN EN 806-3. Stávající vodovodní přípojka HDPE PE 100 SDR 17 PN 10, 63 x 3,8 je kapacitně vyhovující pro navrhovaný účel užívání objektu.

Tab. 18 Jmenovité výtoky armatur zařizovacích předmětů - B [Autor]

		1.PP	1. Nadzemní podlaží											2. Nadzemní podlaží													Počet ks
Armatura	LU [l/s]	B.01	A1.1	A1.2	B1.1	B1.2	B1.3	B1.4	B1.5	B1.6	B1.7	C1.1	C1.2	A2.1	B2.1	B2.2	B2.3	B2.4	B2.5	B2.6	B2.7	C2.1	C2.2	C2.3	C2.4	C2.5	
WC	2,5		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	23
Vana	0,5		1		1	1	1	1	1	1	2			1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	21
Umyvadlo	0,5		1	2	1	1	1	1	1	1		1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	23
Pračka	0,8/1,5	4	1		1	1	1	1	1	1		1		1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	24
Dřez	0,8		1		1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	21
Výlevka	2,5										1										1						2
Vpust' podl.	2																										0
Pisoár	0,2																										0
Sprcha	0,8											2															2

Pozn.: LU - počet výtokových jednotek

Příloha č. 3 - Výpočet množství splaškových a dešťových vod

Výpočet množství splaškových a dešťových vod vychází z normy ČSN 75 67 60 Vnitřní kanalizace. Množství splaškových vod je určeno na základě množství spotřebované pitné vody z předešlého výpočtu viz příloha č. 2. Výpočet množství dešťových vod je stanoveno na základě výše uvedené normy.

Varianta A

Výpočtový průtok dešťových a splaškových vod [l/s]

$$Q_{rw} = 0,33 * Q_{ww} + Q_c + Q_p + Q_r [l/s]$$

$$Q_{ww} - \text{Průtok splaškových vod } [l/s]$$

$$Q_c - \text{Trvalý průtok } [l/s]$$

$$Q_p - \text{Čerpaný průtok } [l/s]$$

$$Q_r - \text{Průtok dešťových vod } [l/s]$$

- 1) Průtok odpadních vod - Q_{ww}

$$Q_{ww} = k * \sqrt{\sum DU} [l/s]$$

k – Součinitel odtoku pro rovnoměrný odběr vody BD => 0,5

Tab. 19 Výpočtové odtoky (DU) - kanalizace [12]

Výpočtové odtoky (DU)

Zařizovací předmět	Výpočtový odtok DU [l/s]
Umyvadlo, bidet	0,5
Sprcha - vanička bez zátky	0,6
Sprcha - vanička se zátkou	0,8
Jednotlivý pisoár s nádržkovým splachovačem	0,8
Pisoár se splachovací nádržkou	0,5
Pisoárové stání	0,2 ¹⁾
Koupací vana	0,3
Kuchyňský dřez	0,8
Automatická myčka nádobí (bytová)	0,8
Automatická pračka s kapacitou do 6 kg	0,8
Automatická pračka s kapacitou do 12 kg	1,5
Záchodová mísa se splachovací nádržkou o obsahu 4,0 l	2)
Záchodová mísa se splachovací nádržkou o obsahu 6,0 l	2,0
Záchodová mísa se splachovací nádržkou o obsahu 7,5 l	2,0
Záchodová mísa se splachovací nádržkou o obsahu 9,0 l	2,5
Podlahová vpust DN 50	0,8
Podlahová vpust DN 70	1,5
Podlahová vpust DN 100	2,0
Pitná fontánka	0,2
Umývatko	0,3
Umývací žlab nebo umývací fontánka	0,3 ³⁾
Vanička na nohy	0,5
Pisoárová mísa s automatickým splachovacím zařízením nebo tlakovým splachovačem	0,5
Nástěnná výlevka s napojením DN 50	0,8
Prameník	0,8
Velkokuchyňský dřez	0,9
Litinová volně stojící výlevka s napojením DN 70	1,5
Záchodová mísa s nádržkovým splachovačem o objemu menším než 6 l	1,8 ⁴⁾
Záchodová mísa s tlakovým splachovačem	1,8
Keramická volně stojící nebo závěsná výlevka s napojením DN 100	2,5

1) Na osobu

2) Není přípustné

3) Na jednu výtokovou armaturu

4) Podle systému II

$$\Sigma DU = 22 * 2,5 + 18 * 0,5 + 24 * 0,5 + 19 * 0,8 + 4 * 1,5 + 20 * 0,8 + 2 * 2,5 + 1 * 2 + 2 * 0,2 + 4 * 0,8 = 123,8 [l/s]$$

$$Q_{ww} = 0,5 * \sqrt{123,8} \cong 5,56 [l/s]$$

2) Průtok dešťových vod - Q_r

$$Q_r = 10,52 + 18,02 + 2,16 + 5,96 + 2,16 = 38,82 [l/s]$$

$$Q_{rw} = 0,33 * Q_{ww} + Q_c + Q_p + Q_r = 0,33 * 5,56 + 0 + 0 + 38,82 \cong 40,65 [l/s] = Q_{\max}$$

Q_{\max} - Hydraulická kapacita potrubí

1. $Q_{\max} = Q_{tot}(Q_{rw}) = 40,65 [l/s]$
2. $Q_{\max} = 2,5 [l/s]$ - průtok ze ZP s největším odtokem viz Tab. Výpočtové odtoky (DU) - kanalizace
3. $Q_{\max} = Q_{ww} = 5,56 [l/s]$

Dešťové odpadní potrubí – Odvodnění střech, terasy, rampy, parkoviště

Podmínka:

$$Q_r \leq Q_{\max}$$

$$Q_r = 38,82 [l/s] \leq Q_{\max} = 40,65 [l/s]$$

Výpočtový průtok dešťových vod Q_r

$$Q_r = i * A * \psi [l/s]$$

i – Intenzita deště ($i=0,03 [l/(s * m^2)]$)

ψ - Součinitel odtoku dešťových vod [-] (Střechy ostatní, $\psi=1$, spád nad 5%, spád do 1%)

Tab. 20 Součinitel odtoku dešťových vod [12]

Položka	Druh odvodňované plochy, popřípadě druh úpravy povrchu	Sklon povrchu a na něm závislý součinitel (C)		
		do 1 %	1 % až 5 %	nad 5 %
1.	Střechy s propustnou horní vrstvou tlustší než 100 mm	0,5	0,5	0,5
2.	Střechy ostatní	1,0	1,0	1,0
3.	Asfaltové a betonové plochy, dlažby se zálivkou spár	0,7	0,8	0,9
4.	Dlažby s pískovými spárami	0,5	0,6	0,7
5.	Upravené štěrkové plochy	0,3	0,4	0,5
6.	Neupravené a nezastavěné plochy	0,2	0,25	0,3
7.	Sady, hřiště	0,1	0,15	0,2
8.	Zatrávněné plochy	0,05	0,1	0,15

Střecha - část C

$\psi=1,0$ (do 1%)

- Výpočet plochy střechy = $10,2 * 33 + 4,1 * 3,4$ (vstup C) = $350,54 \text{ m}^2$

$$Q_r = i * A * \psi = 0,03 * 350,54 * 1 \cong 10,52 [l / s]$$

Střecha - část A + B

$\psi = 1,0$ (nad 5%)

- Výpočet plochy střechy = $12,15 * 48,45 + 4,5 * 2,65$ (vstup B) = $600,63 \text{ m}^2$

$$Q_r = i * A * \psi = 0,03 * 600,63 * 1 \cong 18,02 [l / s]$$

Zpevněná plocha - Dlažba s pískovými spárami

$\psi = 0,5$ (do sklonu 1%)

$$A = 48 * 1,8 + 2 * 17 * 0,9 + 6 * 0,9 + 12 * 1,8 = 144 \text{ m}^2$$

$$I = 0,03 [l / (s * m^2)]$$

$$Q_r = i * A * \psi = 0,03 * 144 * 0,5 \cong 2,16 [l / s]$$

Zpevněná plocha – asfaltová a betonová plocha

- **parkoviště, terasa**

$\psi = 0,5$ (do sklonu 1%)

$$A = 16,6 * 4,65 + 20 * 16 = 397,19 \text{ m}^2$$

$$I = 0,03 [l / (s * m^2)]$$

$$Q_r = i * A * \psi = 0,03 * 397,19 * 0,5 \cong 5,96 [l / s]$$

- **rampa**

$\psi = 0,9$ (nad 5%)

$$A = 2,35 * 1,8 + 1,8 * 9 + 1,5 * 3,75 + 1,8 * 5,88 = 144 \text{ m}^2$$

$$I=0,03 \left[l / (s * m^2) \right]$$

$$Q_r = i * A * \psi = 0,03 * 144 * 0,5 \cong 2,16 \left[l / s \right]$$

Svodné potrubí

$$Q_{\max} = Q_{\text{tot}}(Q_{rw}) = 40,65 \left[l / s \right]$$

$$\Rightarrow Q_{\max} = 41,2 \text{ l/s (při spádu 3\%), } v = 2,1 \text{ m/s} \Rightarrow \text{DN 200}$$

Stávající svodné potrubí DN 200, které je zaústěno do společné vstupní šachty pro objekt sociálního bydlení a tělocvičny je kapacitně vyhovující.

Tab. 21 Hydraulická kapacita Q_{\max} a průtočná rychlost vody [12]

Sklon	DN 70 1) 3)		DN 90 2) 3)		DN 100		DN 125		DN 150		DN 200	
J [%]	Q_{\max} [l/s]	v [m/s]	Q_{\max} [l/s]	v [m/s]	Q_{\max} [l/s]	v [m/s]	Q_{\max} [l/s]	v [m/s]	Q_{\max} [l/s]	v [m/s]	Q_{\max} [l/s]	v [m/s]
1,0	1,7	0,6	2,5	0,7	4,2	0,8	6,8	0,9	12,8	1,0	23,7	1,2
1,5	2,0	0,7	3,0	0,8	5,1	1,0	8,3	1,1	15,7	1,3	29,1	1,5
2,0	2,4	0,9	3,5	1,0	5,9	1,1	9,6	1,2	18,2	1,5	33,6	1,7
2,5	2,6	1,0	3,9	1,1	6,7	1,2	10,8	1,4	20,3	1,6	37,6	1,9
3,0	2,9	1,1	4,3	1,2	7,3	1,3	11,8	1,5	22,3	1,8	41,2	2,1
3,5	3,1	1,1	4,7	1,3	7,9	1,5	12,8	1,6	24,1	1,9	44,5	2,2
4,0	3,3	1,2	5,0	1,4	8,4	1,6	13,7	1,8	25,8	2,1	47,6	2,4
4,5	3,5	1,3	5,3	1,4	8,9	1,7	14,5	1,9	27,3	2,2	50,5	2,5
5,0	3,7	1,4	5,6	1,5	9,4	1,7	15,3	2,0	28,8	2,3	53,3	2,7

Výpočtový průtok dešťových a splaškových vod [l/s] – Tělocvična + sociální zařízení

Střecha

$$\psi = 1,0 \text{ (do 1\%)}$$

$$\text{- Výpočet plochy střechy} = 30,6 * 21,2 + 22,2 * 23,4 - 2,4 * 2 + 2,4 * 4,5 = 1174,2 \text{ m}^2$$

$$Q_r = i * A * \psi = 0,03 * 1174,2 * 1 \cong 35,23 \left[l / s \right]$$

$$\text{- Průtok odpadních vod: } Q_{ww} = 3,0 \left[l / s \right]$$

$$Q_{rw} = 0,33 * Q_{ww} + Q_c + Q_p + Q_r = 0,33 * 3,0 + 0 + 0 + 35,23 \cong 36,22 [l / s]$$

Kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka je společná pro objekt sociálního bydlení a tělocvičnu. Pro kontrolu, zda společná kanalizační přípojka pro navrhované využití objektu sociálního bydlení vyhovuje, bylo potřeba výpočtu splaškových odpadních vod a dešťových vod objektu tělocvičny a sociálního zařízení, kde se jednotlivá svodná potrubí obou objektů schází do šachty a následně jsou tyto vody odváděny kanalizační přípojkou a zaústěny do kanalizační stoky. Kanalizační přípojka DN 250 a větší, je řešena výpočtem dle ČSN EN 752 Odvodňovací systémy vně budov.

$$Q_{\max} = Q_{\text{tot}}(Q_{rw}) = 40,65 + 36,22 = 76,87 [l/s]$$

$$Q_{\max}(\text{DN 250, spád}=4\%) = 81,583 \text{ l/s}$$

$$Q_{\max} > Q_{rw} \Rightarrow \text{minimálně DN 250}$$

Stávající kanalizační přípojka je PVC KG 250, SN 16 = KGEM, tudíž je dostačující pro navrhovaný provoz.

Příloha č. 4 – Obecný položkový rozpočet

Varianta A

Tab. 22 Obecný položkový rozpočet – varianta A [Autor]

Číslo	Název	MJ	Cena/MJ	Množství	Cena [Kč]
1	Zpevněné plochy - dlažba	m2	720 Kč	132	95 040,00 Kč
2	Zpevněné plochy, komunikace - parkování	m2	1 110 Kč	75	83 250,00 Kč
3	Mobiliář - Lavička	ks	3 000 Kč	4	12 000,00 Kč
4	Odpadkový koš	ks	3 500 Kč	2	7 000,00 Kč
5	Dětské hřiště - herní prvky	ks	20 000 Kč	4	80 000,00 Kč
6	Hloubení rýh pažených do 100 m3	m3	405 Kč	76	30 780,00 Kč
7	Pažení a rozeprání stěn do hl.2,5m	m2	207 Kč	152	31 464,00 Kč
8	Zásyp rýh zhutněných obsyp potrubí	m3	368 Kč	76	27 968,00 Kč
9	Kanalizační svodné potrubí	bm	4 100 Kč	46	188 600,00 Kč
10	Terénní úpravy	m2	64	139	8 896,00 Kč
11	Výsadba stromů	ks	2820	4	11 280,00 Kč
12	Odstranění zpevněných ploch s betonovým povrchem do 200 m2	m2	660 Kč	64	42 240,00 Kč
13	Bourání příček do tl. 125mm	m2	210 Kč	265,2	55 692,00 Kč
14	Bourání příček do tl. 300mm	m2	500 Kč	312	156 000,00 Kč
15	Bourání zdi nad tl.300mm	m2	980 Kč	3,6	3 528,00 Kč
16	Bourání stropní konstrukce	m2	2 940 Kč	5	14 700,00 Kč
17	Bourání schodiště	ks	10 000 Kč	1	10 000,00 Kč
18	Bourání zárubní	ks	685 Kč	115	78 775,00 Kč
19	Bourání okenního otvorů	m2	2 500 Kč	28,55	71 375,00 Kč
20	Bourání dveřních otvorů	m2	1 750 Kč	28	49 000,00 Kč
21	Zazdění otvoru	m2	2 100 Kč	104,7	219 870,00 Kč
22	Výstavba příček do tl. 100mm	m2	530 Kč	720,2	381 706,00 Kč
23	Výstavba příček do tl. 300mm	m2	835 Kč	600,6	501 501,00 Kč
24	Překlad ŽB	m	310 Kč	258,5	80 135,00 Kč
25	Dveře jednokřídlé vchodové	ks	4 300 Kč	18	77 400,00 Kč
26	Dveře jednokřídlé interiérové	ks	2 400 Kč	110	264 000,00 Kč
27	Dveře dvoukřídlé	ks	18 200 Kč	1	18 200,00 Kč
28	Dveře požární	ks	16 000 Kč	4	64 000,00 Kč
29	Dveře posuvné vnější	ks	38 000 Kč	13	494 000,00 Kč
30	Zárubně	ks	1 375 Kč	134	184 250,00 Kč
31	Nová okna	ks	9 140 Kč	12	109 680,00 Kč
32	Nová okna suterén	ks	3 500 Kč	11	38 500,00 Kč
33	Vana dl. 1600mm	ks	4 200 Kč	18	75 600,00 Kč
34	Sprcha	ks	6 300 Kč	4	25 200,00 Kč
35	WC	ks	6 050 Kč	22	133 100,00 Kč

36	Umyvadlo	ks	1 700 Kč	24	40 800,00 Kč
37	Dřez	ks	3 500 Kč	20	70 000,00 Kč
38	Pisoár	ks	2 200 Kč	2	4 400,00 Kč
39	Výlevka	ks	4 900 Kč	2	9 800,00 Kč
40	Rampa	m	9 000 Kč	22,85	205 650,00 Kč
41	Balkon	soubor	19 000 Kč	12	228 000,00 Kč
42	Výstavba schodiště ŽB	m	9 000 Kč	5,4	48 600,00 Kč
43	Výstavba únikové schodiště - ocelové	soubor	80 000 Kč	1	80 000,00 Kč
44	Oprava zateplení pláště	m2	2 850 Kč	152	433 200,00 Kč
45	Úprava povrchů vnitřní (omítka vnitřní)	m2	162 Kč	2641,2	427 874,40 Kč
46	Tenkovrstvá omítka akrylátová	m2	260 Kč	152	39 520,00 Kč
47	Rozvody elektřiny (elektromontáže)	soubor	450 000 Kč	1	450 000,00 Kč
48	Rozvody vody	soubor	130 000 Kč	1	130 000,00 Kč
49	Rozvody kanalizace	soubor	360 000 Kč	1	360 000,00 Kč
50	Rozvody plynu	soubor	60 000 Kč	1	60 000,00 Kč
51	Rozvod vytápění na BJ	soubor	24 300 Kč	19	461 700,00 Kč
52	Podlahy	m2	500 Kč	2140	1 070 000,00 Kč
Celkem za stavební část				bez DPH	7 844 274,00 Kč

Varianta B

Tab. 23 Obecný položkový rozpočet – varianta B [Autor]

Číslo	Název	MJ	Cena/MJ	Množství	Cena [Kč]
1	Zpevněné plochy - dlažba	m2	720 Kč	132	95 040,00 Kč
2	Zpevněné plochy, komunikace - parkování	m2	1 110 Kč	75	83 250,00 Kč
3	Mobiliář - Lavička	ks	3 000 Kč	4	12 000,00 Kč
4	Odpadkový koš	ks	3 500 Kč	2	7 000,00 Kč
5	Dětské hřiště - herní prvky	ks	20 000 Kč	4	80 000,00 Kč
6	Hloubení rýh pažených do 100 m3	m3	405 Kč	103	41 715,00 Kč
7	Pažení a rozepření stěn do hl.2,5m	m2	207 Kč	206	42 642,00 Kč
8	Zásyp rýh zhutněným obsyp potrubí	m3	368 Kč	103	37 904,00 Kč
9	Kanalizační svodné potrubí	bm	4 100 Kč	64	262 400,00 Kč
10	Terénní úpravy	m2	64	184	11 776,00 Kč
11	Výsadba stromů	ks	2820	4	11 280,00 Kč
12	Odstranění zpevněných ploch s betonovým povrchem do 200 m2	m2	660 Kč	64	42 240,00 Kč
13	Bourání příček do tl. 125mm	m2	210 Kč	252	52 920,00 Kč
14	Bourání otvorů do tl. 300mm	m2	500 Kč	291,2	145 600,00 Kč
15	Bourání otvorů	m2	980 Kč	2,4	2 352,00 Kč
16	Bourání stropní konstrukce	m2	2 940 Kč	7	20 580,00 Kč
17	Bourání schodiště	ks	10 000 Kč	1	10 000,00 Kč

18	Bourání zárubní	ks	685 Kč	124	84 940,00 Kč
19	Bourání okenního otvorů	m2	2 500 Kč	28,55	71 375,00 Kč
20	Bourání dveřních otvorů	m2	1 750 Kč	32	56 000,00 Kč
21	Zazdění otvoru	m2	2 100 Kč	123,1	258 510,00 Kč
22	Výstavba příček do tl. 100mm	m2	530 Kč	650	344 500,00 Kč
23	Výstavba příček do tl. 300mm	m2	835 Kč	715	597 025,00 Kč
24	Překlad ŽB	m	310 Kč	242	75 020,00 Kč
25	Dveře jednokřídlé vchodové	ks	4 300 Kč	23	98 900,00 Kč
26	Dveře jednokřídlé interiér	ks	2 400 Kč	99	237 600,00 Kč
27	Dveře dvoukřídlé	ks	18 200 Kč	1	18 200,00 Kč
28	Dveře požární	ks	16 000 Kč	6	96 000,00 Kč
29	Dveře posuvné vnější	ks	38 000 Kč	15	570 000,00 Kč
30	Zárubně	ks	1 375 Kč	130	178 750,00 Kč
31	Nová okna	ks	9 140 Kč	10	91 400,00 Kč
32	Nová okna	ks	3 500 Kč	11	38 500,00 Kč
33	Vana dl. 1600mm	ks	4 200 Kč	21	88 200,00 Kč
34	Sprcha	ks	6 300 Kč	2	12 600,00 Kč
35	WC	ks	6 050 Kč	23	139 150,00 Kč
36	Umyvadlo	ks	1 700 Kč	23	39 100,00 Kč
37	Dřez	ks	3 500 Kč	21	73 500,00 Kč
38	Výlevka	ks	4 900 Kč	2	9 800,00 Kč
39	Rampa	m	9 000 Kč	22,85	205 650,00 Kč
40	Balkon	soubor	19 000 Kč	12	228 000,00 Kč
41	Výstavba schodiště ŽB	m	9 000 Kč	5,4	48 600,00 Kč
42	Výstavba únikové schodiště - ocelové	soubor	80 000 Kč	1	80 000,00 Kč
43	Oprava zateplení pláště	m2	2 850 Kč	172	490 200,00 Kč
44	Úprava povrchů vnitřní (omítka vnitřní)	m2	162 Kč	2730	442 260,00 Kč
45	Tenkovrstvá omítka akrylátová	m2	260 Kč	172	44 720,00 Kč
46	Rozvody elektřiny (elektromontáže)	soubor	450 000 Kč	1	450 000,00 Kč
47	Rozvody vody	soubor	130 000 Kč	1	130 000,00 Kč
48	Rozvody kanalizace	soubor	360 000 Kč	1	360 000,00 Kč
49	Rozvody plynu	soubor	60 000 Kč	1	60 000,00 Kč
50	Rozvod vytápění na BJ	soubor	24 300 Kč	23	558 900,00 Kč
51	Podlahy	m2	500 Kč	2140	1 070 000,00 Kč
Celkem za stavební část				bez DPH	8 306 099,00 Kč

Příloha č. 5 – Podrobný výpočet ceny nájmu včetně výše záloh na služby

Varianta A

První nadzemní podlaží:

- Část B

Byt – B1.1

Celková užitná plocha bytu je 57,1 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 026 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 026 Kč – 5 826 Kč.

Byt – B1.2

Celková užitná plocha bytu je 57,4 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 042 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 042 Kč – 5 842 Kč.

Byt – B1.3

Celková užitná plocha bytu je 54,7 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 2 899 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 4 899 Kč – 5 699 Kč.

Byt – B1.4

Celková užitná plocha bytu je 54,8 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 2 904 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 4 904 Kč – 5 704 Kč.

Byt – B1.5

Celková užitná plocha bytu je 37,0 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 1 961 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 3 961 Kč.

Byt – B1.6

Celková užitná plocha bytu je 36,8 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 1 950 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 3 950 Kč.

- Část C

Prostor objektu vyhrazen Fondu ohrožených dětí

Celková užitná plocha vyhrazeného prostoru 428,3 m². Záloha za služby dle kapacity obsazenosti lůžek. Nájem za bytový prostor stanoven výpočtem na 22 700 Kč.

Druhé nadzemní podlaží:

- Část A

Byt – A2.1

Celková užitná plocha bytu je 79,6 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-4 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 4 219 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč, třemi osobami 3 600 Kč, čtyřmi osobami 4 400 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 6 219 Kč – 8 419 Kč.

- Část B

Byt – B2.1

Celková užitná plocha bytu je 60,1 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-3 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 185 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč, třemi osobami 3 600 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 185 Kč – 6 785 Kč.

Byt – B2.2

Celková užitná plocha bytu je 61,2 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-3 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 244 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč, třemi osobami 3 600 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 244 Kč – 6 844 Kč.

Byt – B2.3

Celková užitná plocha bytu je 57,7 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 058 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 058 Kč – 5 858 Kč.

Byt – B2.4

Celková užitná plocha bytu je 57,8 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 063 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 063 Kč – 5 863 Kč.

Byt – B2.5

Celková užitná plocha bytu je 40,0 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 2 120 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 4 120 Kč.

Byt – B2.6

Celková užitná plocha bytu je 39,8 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 2 109 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 4 109 Kč.

- Část C

Byt – C2.1

Celková užitná plocha bytu je 59,0 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 127 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 127 Kč – 5 927 Kč.

Byt – C2.2, C2.3

Celková užitná plocha bytu je 47,6 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 554 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 5 554 Kč.

Byt – C2.4

Celková užitná plocha bytu je 47,4 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 042 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 5 042 Kč.

Byt – C2.5

Celková užitná plocha bytu je 60,9 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-3 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 228 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč, třemi osobami 3 600 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 228 Kč – 6 828 Kč.

Varianta B

První nadzemní podlaží:

- Část A

Byt – A1.1

Celková užitná plocha bytu je 77,5 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-4 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 4 108 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč, třemi osobami 3 600 Kč, čtyřmi osobami 4400 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 6 108 Kč – 8 508 Kč.

- Část B

Byt – B1.1, B1.3, B1.4, B1.5, B1.6

Celková užitná plocha 57,1 m², výpočet viz varianta A.

Byt – B1.2

Celková užitná plocha bytu je 59,0 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 127 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 127 Kč – 5 927 Kč.

- Část C

Byt – C1.1

Celková užitná plocha bytu je 74,1 m². Bezbariérový byt je kapacitně určen pro 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 927 Kč. Zálohy za služby 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 5 927 Kč.

Byt – C1.2

Celková užitná plocha bytu je 74,0 m². Bezbariérový byt je kapacitně určen pro 1 osobu. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 922 Kč. Zálohy za služby 2 000 Kč.

Celková výše nájmu za byt 5 922 Kč.

Byt – C1.3

Celková užitná plocha bytu je 58,4 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-2 osoby. Nájem za byt stanoven výpočtem je 3 095 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 095 Kč – 5 895 Kč.

Byt – C1.4

Celková užitná plocha bytu je 71,5 m². Byt je kapacitně určen pro minimálně 1-4 osoby. za byt stanoven výpočtem je 3 790 Kč. Zálohy za služby při obsazenosti bytu jednou osobou 2 000 Kč, dvěma osobami 2 800 Kč, třemi osobami 3 600 Kč, čtyřmi osobami 4 400 Kč.

Celková výše nájmu za byt dle obsazenosti bytu v rozmezí 5 790 Kč – 8 190 Kč.

Druhé nadzemní podlaží:

Byty v druhém nadzemním podlaží jsou stejné, výpočet viz varianta A.

Příloha č. 6 – Fotodokumentace objektu



Obr. 9 Fotografie objektu z čelní strany, pohled 1 - vstup [Autor]



Obr. 10 Fotografie objektu z čelní strany, pohled 2 [Autor]



Obr. 11 Fotografie objektu z čelní strany, pohled 3 [Autor]



Obr. 12 Fotografie objektu z boční strany, pohled 1 - vstup[Autor]



Obr. 13 Fotografie objektu z boční strany, pohled 2[Autor]

Příloha č.7 - Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.

ze dne 8. září 2011 o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.:

§ 1 Předmět úpravy

Toto nařízení upravuje podmínky poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky (dále jen „úvěr“).

§ 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

a) nájemním bytem byt postavený s využitím úvěru podle tohoto nařízení určený k zajištění bytové potřeby,

b) výstavbou

1. novostavba, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty,
2. stavební úpravy¹⁾, kterými vznikne nájemní byt z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě,
3. nástavba nebo přístavba¹⁾, kterou vznikne nájemní byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě,
4. stavební úpravy, kterými vzniknou nájemní byty způsobilé k bydlení v bytovém domě, v němž dosud žádný byt není způsobilý k bydlení,
5. stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení,

c) upravitelným bytem byt, který splňuje požadavky na bezbariérové bydlení podle jiného právního předpisu upravujícího technické požadavky na bezbariérové užívání staveb²⁾,

d) podlahovou plochou nájemního bytu součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu,

e) čistým měsíčním příjmem příjem zjištěný stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu,

f) průměrnou mzdou průměrná hrubá měsíční mzda za národní hospodářství celkem zjišťovaná a zveřejňovaná Českým statistickým úřadem.

§ 3 Žadatel o úvěr

Žadatelem o úvěr (dále jen „žadatel“) může být obec nebo jiná právnická nebo fyzická osoba, která má své sídlo nebo místo trvalého pobytu na území

a) některého z členských států Evropské unie,

b) státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo

c) Švýcarské konfederace.

§ 4 Podmínky poskytnutí a použití úvěru

Úvěr lze poskytnout, jsou-li splněny tyto podmínky:

a) pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve výlučném vlastnictví žadatele; na pozemku nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu,

b) budova, ve které bude provedena výstavba podle § 2 písm. b) bodů 2 až 4, je ve výlučném vlastnictví žadatele a na budově nevázne zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu,

c) byt, ve kterém budou provedeny stavební úpravy podle § 2 písm. b) bodu 5, je ve výlučném vlastnictví žadatele a na bytu nevázne zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu,

d) výstavba je povolena nebo odsouhlasena podle stavebního zákona,

e) úvěr musí být použit v souladu s finančním projektem,

f) žadatel nemá ke dni podání žádosti o úvěr splatný nedoplatek ve vztahu k veřejnému rozpočtu nebo ke zdravotní pojišťovně,

g) úvěr je dostatečně zajištěn zástavním právem, popřípadě dalším zajištěním,

h) žadatel nesmí být ke dni podání žádosti o úvěr v úpadku nebo v likvidaci,

i) zhotovitel stavby má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem,

j) podlahová plocha nájemního bytu bude minimálně 25 m², avšak nepřesáhne 90 m²,

k) z každých započatých 5 bytů musí být 1 byt upravitelným bytem,

l) jde-li o výstavbu podle § 2 písm. b) bodu 1 nebo 4, musí výstavba splňovat požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle vyhlášky upravující energetickou náročnost budov,

m) výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 3 let ode dne uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru,

n) výstavba musí probíhat mimo záplavová území³).

§ 5 Podmínky uzavírání nájemních smluv

(1) Příjemce úvěru může uzavřít nájemní smlouvu k nájemnímu bytu pouze s fyzickou osobou, která prokáže, že

a) průměrný čistý měsíční příjem osob, které budou užívat byt, v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl limit stanovený v odstavci 5,

b) je osobou závislou na pomoci jiné fyzické osoby⁴⁾ nebo invalidní ve třetím stupni⁵⁾,

c) byla připravena o možnost bydlení v důsledku živelní pohromy,

d) je osobou zletilou mladší 30 let, nebo

e) je starší 65 let.

(2) Příjemce úvěru uzavře nájemní smlouvu s osobou uvedenou v odstavci 1 pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá vlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytu, není členem bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu ani neužívá právem nájmu nebo věcného břemene jiný byt nebo rodinný dům; tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet. Fond udělí výjimku z omezení podle věty první v případech hodných zvláštního zřetele, zejména pokud nájemce nebo člen jeho domácnosti vlastní pouze byt nebo rodinný dům nevhodný pro jeho dlouhodobé bydlení, a to na základě písemné žádosti příjemce, ve které důvody zvláštního zřetele doloží. Výjimka podle věty druhé se uděluje nejdéle na dobu 1 roku a nájemní vztah, ke kterému byla tato výjimka udělena, se uzavírá na dobu trvání této výjimky.

(3) Příjemce úvěru nepodmíní uzavření nájemní smlouvy k bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů na výstavbu ani jiným peněžním plněním, s výjimkou finančních prostředků složených k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem, které nepřesáhnou trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

(4) Příjemce úvěru uzavře nájemní smlouvu k bytu

a) s osobou uvedenou v odstavci 1 písm. a) až d) na dobu určitou, nejdéle však na dobu 2 let. Tato osoba může požádat nejpozději 3 měsíce před skončením této doby o prodloužení nájmu, musí však nadále splňovat k datu podání žádosti podmínku uvedenou v

odstavci 1 a řádně plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Příjemce úvěru nájemní smlouvu prodlouží, vždy však nejdéle na 2 roky,

b) s jakoukoliv fyzickou osobou na dobu určitou, nejdéle však na dobu 1 roku, přičemž této osobě nelze nájemní smlouvu prodloužit nebo s ní tuto smlouvu uzavřít opakovaně; uzavřít nájemní smlouvu s jakoukoliv fyzickou osobou podle části věty před středníkem je možné v případě, že obec, ve které se nájemní byty nacházejí, nenavrhne příjemci úvěru v přiměřené lhůtě po jeho oznámení o volných nájemních bytech, aby uzavřel nájemní smlouvu s fyzickou osobou splňující podmínky podle § 5 odst. 1, nebo fyzická osoba uvedená v § 5 odst. 1 nájemní smlouvu v přiměřené lhůtě odmítne uzavřít nebo k uzavření nájemní smlouvy neposkytne součinnost.

(5) Limit pro určení příjmů podle odstavce 1 písm. a) činí

- a) 0,75násobek průměrné mzdy, jedná-li se o jednočlennou domácnost,
- b) průměrnou mzdu, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
- c) 1,2násobek průměrné mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
- d) 1,5násobek průměrné mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
- e) 1,8násobek průměrné mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

(6) Pokud domácnost tvoří pouze osoby uvedené v odstavci 1 písm. b) až e), příjmy domácnosti se zjišťují podle odstavce 5.

(7) Bude-li nájemní smlouva k nájemnímu bytu uzavřena s osobou uvedenou v odstavci 1 písm. a) v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem této osoby nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok.

(8) Příjemce úvěru neuzavře nájemní smlouvu k nájemnímu bytu, je-li

- a) fyzickou osobou, s osobou blízkou⁶⁾ této fyzické osobě,
- b) právnickou osobou,

1. se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem,
2. s členem dozorčího nebo řídícího orgánu této právnické osoby,
3. se společníkem této právnické osoby, nebo
4. se zakladatelem této právnické osoby.

§ 6 Podmínky pro nakládání s nájemními byty

(1) Podmínky pro nakládání s nájemním bytem postaveným s využitím úvěru podle tohoto nařízení platí po celou dobu splácení tohoto úvěru, minimálně však po dobu 10 let od dokončení výstavby.

(2) Příjemce úvěru není oprávněn po dobu, po kterou nájemní byt slouží účelu podle tohoto nařízení, převést vlastnické právo k nájemnímu bytu na jinou osobu bez souhlasu Fondu, provést změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení, dát souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu⁷⁾, umožnit užívání nájemního bytu jinak než k nájemnímu bydlení, zatížit nájemní byt zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva státu nebo státního fondu, dal-li k tomu Fond předchozí souhlas.

(3) V případě přechodu vlastnického práva k nájemnímu bytu v době, kdy slouží k účelu podle tohoto nařízení, oznámí osoba, na kterou vlastnické právo přešlo, tuto skutečnost Fondu.

(4) Po dobu výstavby podle § 2 písm. b) bodu 1 nesmí být pozemek nebo rozestavěná stavba bez souhlasu Fondu převedena na třetí osobu; na rozestavěné budově nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu.

§ 7 Výše úrokové sazby

(1) Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazba Evropské unie⁸⁾ a může být nižší nebo rovna základní referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku⁹⁾ podle bonity klienta a zajištění úvěru.

(2) Pokud je úroková sazba nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, je fixní po celou dobu splácení úvěru. Pokud je úroková sazba rovna základní referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, je fixní na dobu maximálně 5 let. Pro přepočet úrokové sazby se použije základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru platná k datu přepočtu úrokové sazby.

§ 8 Výše úvěru

(1) V případě, že úroková sazba je nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, výše úvěru je omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie¹⁰).

(2) V případě, že úroková sazba je rovna základní referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, nejedná se o veřejnou podporu; limit pro výši úvěru stanoví výbor Fondu.

(3) Výše úvěru nesmí přesáhnout 90 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru.

(4) Výdaje rozhodné pro určení výše úvěru zahrnují investiční výdaje na výstavbu a mohou zahrnovat i část pořízovací ceny pozemku, případně stávající budovy zjištěné znalcem. Část ceny pozemku nesmí překročit 10 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru.

§ 9 Žádost o úvěr

(1) Žádosti o úvěr se podávají Fondu v listinné podobě.

(2) Žádost o úvěr obsahuje

a) jméno, případně jména, příjmení, adresu místa trvalého bydliště a datum narození, je-li žadatelem fyzická osoba,

b) jméno, případně jména, příjmení, obchodní firmu, případně místo podnikání, liší-li se od adresy trvalého pobytu, je-li žadatelem podnikající fyzická osoba,

c) obchodní firmu nebo název a sídlo, je-li žadatelem právnická osoba.

(3) K žádosti o úvěr žadatel přiloží

a) doklad o vlastnictví pozemku, případně budovy nebo rozestavěné budovy,

b) doklad, že žadatel nemá evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky, nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění a nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,

c) prohlášení žadatele, že v době podání žádosti a po dobu 3 let před podáním žádosti není a nebyl v úpadku či likvidaci ani mu úpadek nehrozí, nebyl a není proti žadateli veden výkon rozhodnutí, proti žadateli není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, nebo pro trestný hospodářský čin nebo trestný čin proti majetku,

d) finanční projekt obsahující rozpočtové náklady na výstavbu nájemních bytů, údaje dokládající cenu pozemku a cenu budovy v případě stavebních úprav, finanční krytí celkových rozpočtových nákladů včetně předpokládaného úvěru, počet a podlahovou plochu jednotlivých nájemních bytů a podlahovou plochu nebytových prostor,

e) souhrnnou technickou zprávu s údajem o počtu nájemních bytů a půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech nájemních bytů, vyznačením upravitelných bytů a údajem o třídě energetické náročnosti,

f) čestné prohlášení o čerpání podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie za poslední 3 roky.

(4) Fond si může podle potřeby vyžádat další doklady, které slouží k posouzení účelu úvěru a schopnosti žadatele úvěr splácet.

(5) Není-li žádost o úvěr úplná, vyzve Fond žadatele ve lhůtě 30 dnů od obdržení žádosti o úvěr, aby ji ve lhůtě stanovené Fondem doplnil. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, smlouvu o poskytnutí úvěru nelze uzavřít.

(6) Po předběžném vyhodnocení žádosti žadatel na výzvu Fondu doloží

a) pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu, souhlas s provedením ohlášené stavby, nebo prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,

b) smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby, pokud výstavbu neprovádí sám žadatel,

c) u výstavby podle § 2 písm. b) bodu 4 posudek autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby, znalecký posudek zpracovaný znalcem v oboru pozemní stavby, nebo posudek autorizovaného inženýra v oboru statika a dynamika staveb dokládající nezpůsobilost bytového domu k bydlení,

d) doklad o tom, že zhotovitel stavby má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem,

e) vyjádření příslušného vodoprávního úřadu o tom, že pozemek, na kterém se má výstavba nájemních bytů realizovat, se nenachází v záplavovém území.

§ 10 Smlouva o poskytnutí úvěru

(1) Jsou-li splněny podmínky stanovené tímto nařízením a má-li Fond na poskytnutí úvěru finanční prostředky, může předložit žadateli nejpozději do 60 dnů od přijetí úplné žádosti návrh smlouvy o poskytnutí úvěru.

(2) Smlouva o poskytnutí úvěru musí obsahovat ujednání o smluvní pokutě především pro případ, že příjemce je v prodlení se zaplacením splátek úvěru ve sjednané výši, popřípadě nedodrží podmínky uvedené v § 4 až 6.

(3) Pokud Fond neposkytne úvěr, sdělí žadateli tuto skutečnost písemně a bez zbytečného odkladu.

§ 11 Čerpání a splácení úvěru

(1) Příjemce úvěru musí zahájit čerpání úvěru do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.

(2) Souběh s ostatními investičními podporami bydlení je omezen pravidly pro poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie¹⁰).

(3) Úvěr je splatný nejdéle do 30 let ode dne ukončení výstavby.

(4) Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený ve smlouvě o poskytnutí úvěru.

(5) Na žádost příjemce může Fond upravit dobu splácení úvěru.

(6) Fond může odstoupit od smlouvy o poskytnutí úvěru uzavřené podle tohoto nařízení,

a) je-li příjemce úvěru v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy Fondu k zaplacení, nebo

b) nedodrží-li příjemce úvěru podmínky uvedené v § 4 až 6 nebo vyjde-li najevo, že žadatel porušil nebo sdělil nepravdivé nebo neúplné údaje podle § 9.

(7) V případě, že Fond odstoupí od smlouvy o poskytnutí úvěru uzavřené podle tohoto nařízení, vyzve příjemce úvěru k okamžitému splacení dlužné částky a nevyplatí nevyčerpanou část úvěru.

§ 12 Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. října 2011, s výjimkou ustanovení § 4 písm. k), které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012.

Předseda vlády:

RNDr. Nečas v. r.

Ministr pro místní rozvoj:

Ing. Jankovský v. r.